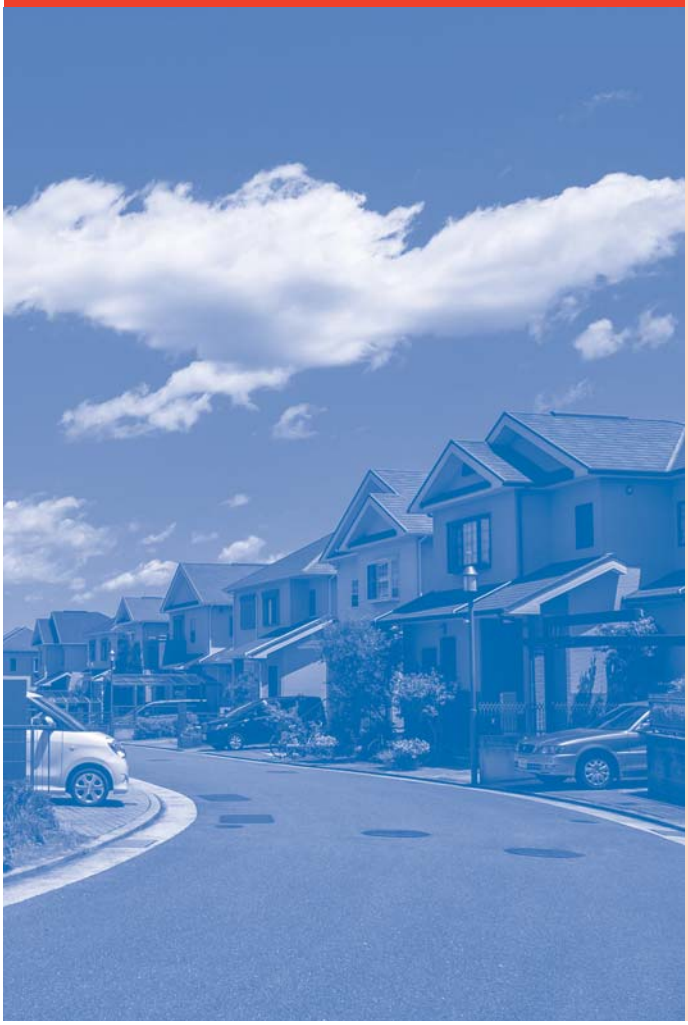
平成28年度

税制改正大綱の概要

～空き家対策へ大きな一歩！特別措置の創設を獲得～

公益社団法人　全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会
会長　伊　藤　　博



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）は、平成24年4月より公益社団法人として、安全・安心な不動産取引の推進、良質な住宅ストック形成、不動産に関する普及啓発、人材育成等、消費者保護を目的とした各種公益目的事業を実施しております。

平成28年度の税制改正要望のポイントは何といっても空き家対策でした。総務省が発表した「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、平成25年10月時点で全国の住宅の空き家率は13.5%（820万戸）と過去最高で、増え続ける空き家対策に、国としても平成27年5月に「空き家対策特別措置法」を完全施行するなど特に本腰を入れて取り組んでいます。

本会としても、空き家の適正管理や空き家放置の問題には危機感を持ち、重点的に要望活動を行って参りました。

今回、その粘り強い要望活動の結果として、相続により生じた古い空き家（除去後の敷地を含む）について、相続時から3年以内に譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除するという新たな措置が講ぜられることとなりました。

昨秋の時点では、建物除却費等を所得税から控除する案が検討されていましたが、私どもでは当初から、空き家の有効利用を進めるためには、譲渡時の税制措置が必要であると主張して参りましたので、今回この提言が受け入れられたことは大変喜ばしいことであります。今後この税制を大いに活用し、私ども宅建業者が中心になって、空き家問題の解決に努めていきたいと考えております。

また、その他国民のライフステージに応じた住宅取得支援、良質な住宅の供給・取引促進の提言活動を行った結果として、

○新築住宅に係る固定資産税の減額措置
○不動産取得税に係る各種特例措置
○買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置
○居住用財産の買換え等に係る特例措置
○耐震・バリアフリー・省エネ改修が行われた既存住宅に係る特例措置
○認定長期優良住宅に係る特例措置

等、各種特例措置の延長等がなされることとなりました。

このような成果を得ることができましたことも、皆様方のご理解ご協力の賜物であり、この場を借りて厚く御礼を申し上げます。

今後も、全宅連及び全宅保証は、引き続き都道府県宅建協会や会員各位と連携して、消費者利益の擁護と安全・安心な不動産取引の推進を目指して、国民の住生活の安定向上に尽力して参ります。

REAL PARTNER

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会
（公社）全国宅地建物取引業保証協会

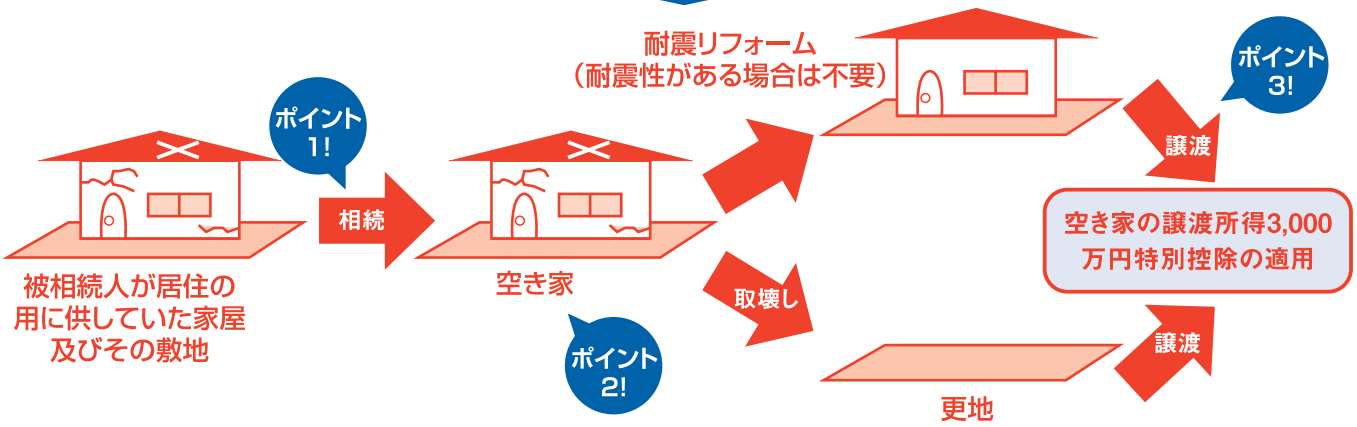
平成28年度税制改正大綱のポイント

1. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の創設

空き家が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除去後の敷地を含む。）の有効活用を促進するため、空き家の売却について、以下の特例措置が創設されます。

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度（詳細は以下をご参照ください）

本措置のポイント!



ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要です。

【例】平成25年1月1日に相続が発生した場合
→本特例の対象となる譲渡期間:平成28年4月1日～平成28年12月31日

ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要です（区分所有建築物は対象外です）。

①相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
②相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住者がいなかったものであること
③昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
④相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供されていたことがないこと

ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要です。

①譲渡価額が1億円以下
②家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

その他【他の税制との適用関係】

①本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除(※1)又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置(※2)のいずれかとの併用が可能です。
②本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例(※3)とは選択制となります。
※1 同一年内に併用する場合、2つの特例併せて3,000万円が控除限度額となります。
※2 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例、特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除をいいます。
※3 相続により取得した土地建物などを、一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができる特例をいいます。

2. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限が2年間（平成30年3月31日まで）延長されます。

（新築住宅に係る固定資産税の減額措置）
① 一般の住宅：3年間　税額1／2減額　　②マンション：5年間　税額1／2減額

3. 不動産取得税に係る各種特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限が2年間（平成30年3月31日まで）延長されます。

新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年（本則6ヶ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置
⇒適用期限を平成30年3月31日まで延長

新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置
⇒適用期限を平成30年3月31日まで延長

4. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が2年間（平成 30 年 3 月 31 日まで）延長されます。

現行制度

リフォーム工事
（耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等）

売主 → 事業者 → 買主

- 不動産取得税（※）
- 登録免許税

（※）事業者の不動産取得税については、住宅の築年月日に応じ一定額を軽減する措置が昨年度創設されました。
（適用期限はH29.3.31まで）

- 不動産取得税
- 登録免許税

所有権移転登記：0.1%
（本則2%、一般住宅特例0.3%）
（適用期限はH28.3.31まで）

改正内容

現行制度の適用期限（平成28年3月31日）を平成30年3月31日まで2年延長

5. 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

居住用財産の譲渡に当たり、譲渡損又は譲渡益が生じた場合に応じて、以下の税制上の特例措置の適用期限が2年間（平成 29 年 12 月 31 日まで）延長されます。

【譲渡損が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
⇒住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
⇒住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

【譲渡益が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例
⇒住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税する制度

多様なライフステージに応じた円滑な住替えの実現

6. 耐震、バリアフリー、省エネ改修が行われた既存住宅に係る特例措置の延長・拡充

住宅ストックの性能の向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置が延長、対象住宅が一部拡充されます。

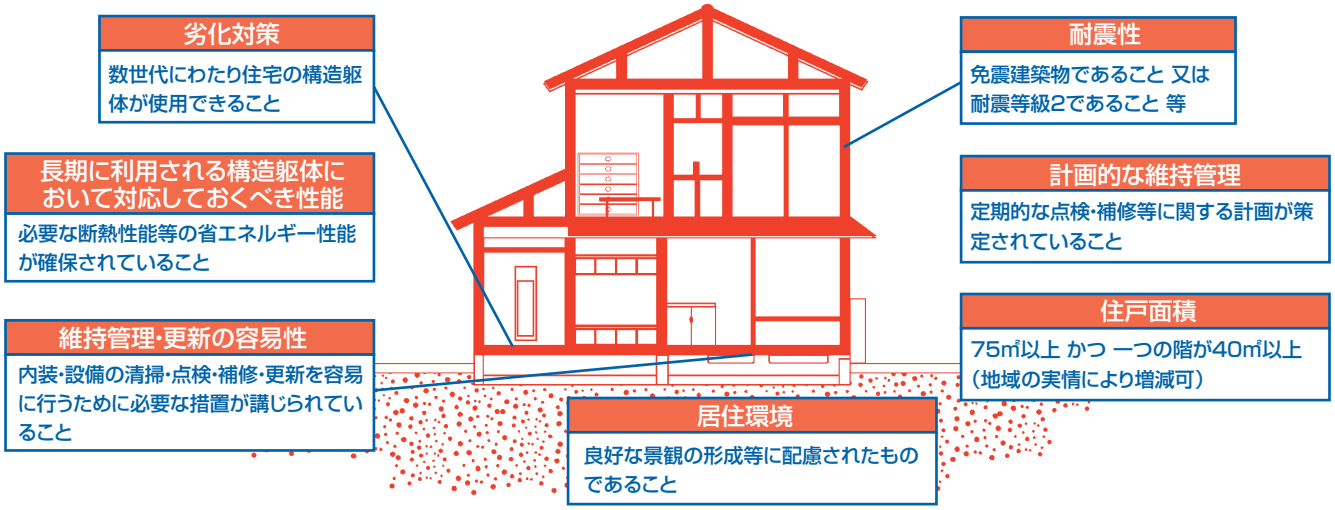
耐震改修	工事の翌年1/2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1/2軽減 ⇒適用期限を平成30年3月31日まで延長
バリアフリー改修	工事の翌年1/3軽減 ⇒①適用期限を平成30年3月31日まで延長 ②築後10年以上を経過した住宅を対象に追加 ③床面積要件（改修後の住宅の床面積が50㎡以上）を追加
省エネ改修	工事の翌年1/3軽減 ⇒①適用期限を平成30年3月31日まで延長 ②床面積要件（改修後の住宅の床面積が50㎡以上）を追加

7. 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、固定資産税、不動産取得税）の延長

適用期限を平成30年3月31日まで2年延長

登録免許税	税率を一般住宅特例より引き下げ 所有権保存登記：一般住宅特例 0.15%→0.1% 所有権移転登記：一般住宅特例 0.3%→戸建：0.2% マンション：0.1%
固定資産税	一般住宅特例（1/2減額）の減額期間を拡充 戸建て：3年→5年、マンション：5年→7年
不動産取得税	課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 一般住宅特例1,200万円→1,300万円

《長期優良住宅認定基準のイメージ（戸建）》



8. 三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設

世代間の助け合いによる子育てしやすい環境整備を図るため、三世代同居に対応したリフォーム工事を行う場合について、以下の税制上の特例措置が講じられます。

○個人が、その者の所有する居住用の家屋に三世代同居改修工事等をして、平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合は、次のいずれかの特例を適用できます

①三世代同居改修工事(※1)に係る標準的な工事費用相当額(※2)(250万円を限度)の10%に相当する金額をその年分の所得税の額から控除 → リフォーム投資型減税

②増改築等に係るローン(償還期間5年以上)の年末残高1,000万円以下の部分に一定の割合を乗じた金額を5年間所得税の額から控除 → リフォームローン型減税

※1 キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数になる改修工事であり、その工事に係る標準的な工事費用相当額が50万円を超えるもの（補助金等控除後）

※2 三世代同居改修工事の改修部位ごとに標準的な工事費用の額として定められた金額に当該改修箇所数を乗じて計算した金額

① リフォーム投資型減税(その年分のみ控除)

■ 対象工事に三世代同居対応工事を追加
■ 工事費等の10%を所得税額から控除
(対象工事限度額250万円)

	限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円	25万円
三世代同居	250万円	25万円

② リフォームローン型減税(5年間控除)

■ 2.0%対象工事に三世代同居対応工事を追加
■ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

控除率	対象工事限度額		最大控除額
2.0%	バリアフリー・省エネ・三世代同居工事限度額	250万円	62.5万円(5年間)
1.0%	その他工事限度額	750万円	

◎その他

- 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が2年間(平成30年3月31日まで)延長されます。
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度について、割増償却率を10%(耐用年数が35年以上であるものについては、14%)(現行:14%(耐用年数が35年以上であるものについては、20%))に引き下げた上、その適用期限が1年間(平成29年3月31日まで)延長されます。

注意

本パンフレットの内容は、平成28年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案であります。

税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

平成28年度税制改正大綱のポイント

平成28年1月12日発行
編集・発行／(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会

〒101−0032 東京都千代田区岩本町2−6−3
全宅連会館 TEL 03−5821−8111（代）
03−5821−8113（直通）