

起死回生!

令和4年度 税制改正大綱のポイント

～ 既存住宅の住宅ローン減税等築年数要件の緩和 ～



令和4年度の税制改正では、業界にとって懸案であった住宅ローン減税について、控除率については引き下げられたものの、新築住宅等の控除期間については10年から13年へと伸ばいたしました。

また、本会がかねてより要望をしていた住宅ローン減税、登録免許税の特例及び住宅取得資金等に係る贈与税非課税措置等の築年数要件が緩和され、既存住宅の流通の促進に、より効果的な制度改正がなされております。

さらに、土地の固定資産税については商業地等について地価上昇により税額が増加する場合、負担増を半減する措置が講じられることとなりました。

今年については大変厳しい改正議論が続くなか、全宅連では起死回生の精神のもと関係各方面にて要望活動を行った結果、大変実効性のある改正が盛り込まれた内容となりました。

会員の皆様におかれましては、コロナ禍において引き続き厳しい経済状況が続いておりますが、今回の税制改正等を有効に活用し、取引に推進いただくよう、心よりご祈念申し上げます。

令和4年1月20日

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 会長 坂本 久

令和4年度 税制改正大綱のポイント

1 住宅ローン減税の制度見直し及び適用期限の延長

以下とおり各種見直しを講じたうえで、適用期限が4年間延長(令和7年12月31日まで)されます。

- ▶ **控除率** 一律0.7%に引き下げ
- ▶ **床面積要件** 50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認:40㎡(所得要件1,000万円以下))
- ▶ **所得要件** 合計所得金額2,000万円以下に引き下げ
- ▶ **控除期間** 新築住宅・買取再販*においては、原則13年(既存住宅は10年)
- ▶ **借入限度額** 入居年や住宅の環境性能等に応じて段階的に設定(下図参照)
- ▶ **築年数要件** 既存住宅の築年数要件が、昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)に緩和
※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

[令和4年1月以降]

	入居年																	
	2022(R4)年				2023(R5)年				2024(R6)年				2025(R7)年					
	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10		
新築住宅・買取再販	長期優良住宅 低炭素住宅	5,000万円								4,500万円								【控除期間】13年間(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年) 【借入限度額】左記のとおり入居年や住宅の環境性能等による 【所得要件】合計所得金額2,000万円以下 【面積要件】50㎡以上(2023年までに建築確認:40㎡(所得要件1,000万円以下、新等住宅に限る))
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円								3,500万円								
	省エネ基準適合住宅	4,000万円								3,000万円								
	その他の住宅	3,000万円								0円 [2023年までに新築の建築確認:2,000万円]								
既存住宅	長期優良住宅 低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円																【控除期間】10年間 【借入限度額】左記のとおり住宅の環境性能等による 【所得要件】合計所得金額2,000万円以下 【面積要件】50㎡以上 【築年数要件】昭和57年以降に建築した住宅(新耐震基準に適合) ※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要
	その他の住宅	2,000万円																

*買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の対象となる買取再販物件のみが該当します。

詳しくは国土交通省HPをご参照ください。(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html)

2 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の延長

直系尊属から住宅取得資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、以下のとおり措置されます。

- ▶ **適用期限** 令和5年12月31日まで2年延長
- ▶ **非課税限度額** 【良質な住宅】 1,000万円
【その他の住宅】 500万円
- ▶ **築年数要件** 既存住宅の築年数要件が、昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)に緩和
※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要
- ▶ **年齢要件** 受贈者の年齢要件を18歳以上(現行:20歳以上)に引き下げ
※上記年齢要件の引き下げは、令和4年4月1日以後の贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用

3 土地に係る固定資産税の税負担の軽減措置

地価上昇で負担増となる場合の負担調整措置について、令和4年度の商業地等に限り、以下のとおり税負担を緩和する措置が講じられます。

現行制度

土地の固定資産税に係る評価額は3年ごとに見直され、令和3～5年度までは令和2年1月1日の地価をベースに評価額が算定^{※1}されるが、地価上昇の際、納税者の税負担に配慮し、課税標準額は評価額の5%ずつ増加する等の負担調整措置^{※2}が講じられている。

※1 下落修正あり ※2 令和3年度は、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置

土地の固定資産税額=課税標準額×税率(1.4%)

商業地等

負担水準20～60%未満(地価が上昇)

課税標準額=前年度課税標準額+評価額×5%

負担水準60～70%以下(地価がほぼ横ばい)

課税標準額=前年度課税標準額(据置特例)



税負担を緩和する措置

令和4年度に限り、商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制(税額上昇分を半減)

※都市計画税についても、同様の措置が講じられます。 ※住宅用地、農地等については、据え置き措置終了。

現行

評価額の5%を加算



改正案

評価額の2.5%を加算

4 所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の拡充

所有者不明土地法の改正による地域福利増進事業の対象事業の追加に伴い、特例措置の対象事業が拡充されました。

現行の措置の内容

▶ 所得税・法人税・個人住民税・法人住民税

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減する(適用期限:令和4年12月31日)。

▶ 固定資産税・都市計画税

地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産について、課税標準を5年間2/3等に軽減する(適用期限:令和5年3月31日)。



拡充の内容

▶ 地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充

- 備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業
- 地産地消等に資する再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業 等



5 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税を軽減する特例措置の適用期限が2年間(令和6年3月31日まで)延長されます。また、**築年数要件が緩和され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなされます**(それ以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要)。

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率

- ▶ 所有権の保存登記 0.4% → **0.15%**
- ▶ 所有権の移転登記 2% → **0.3%**
- ▶ 抵当権の設定登記 0.4% → **0.1%**

6 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(令和6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

- ▶ 戸建て 3年間 **税額1/2減額**
- ▶ マンション 5年間 **税額1/2減額**

※土砂災害特別警戒区域等の区域内で一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅は適用対象から除外されます。

7 宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

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(令和6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



適用期限が令和6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

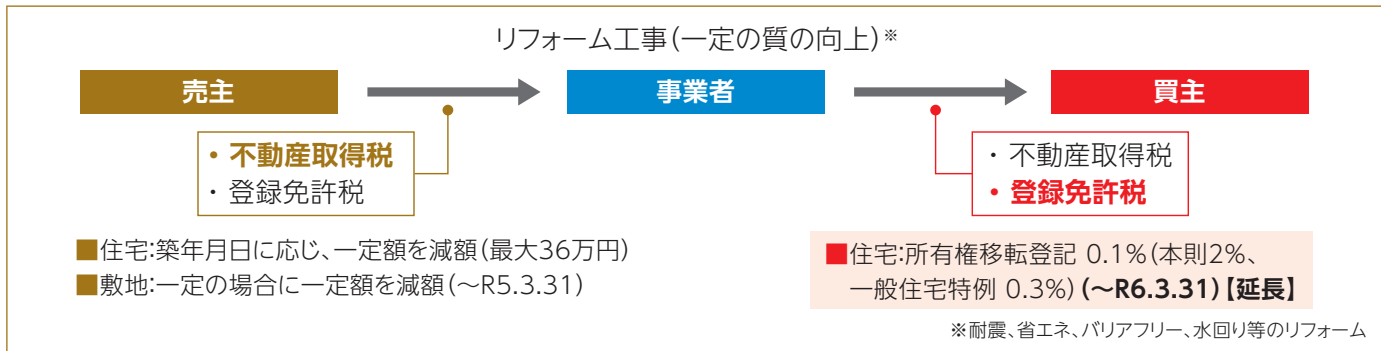


適用期限が令和6年3月31日まで延長



8 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既存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(令和6年3月31日まで)延長されます。



※築年数要件については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和

9 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

居住用財産の買換え等に係る特例措置について、譲渡益が生じた場合の要件が追加されたうえで、適用期限が2年間(令和5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

➔ **適用期限が令和5年12月31日まで延長**

▶ 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

➔ **適用期限が令和5年12月31日まで延長**

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、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、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

➔ **以下の要件を加えたうえで、適用期限が令和5年12月31日まで延長**

- 買換資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅(登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除く。)又は建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のものである場合の要件にその住宅が一定の省エネ基準を満たすものであること

※令和4年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換資産について適用されます。

10 既存住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る特例措置の延長

耐震・バリアフリー・省エネ改修工事を行った住宅に係る固定資産税の税額の減額措置が2年間(令和6年3月31日まで)延長されるとともに、省エネ改修工事の築年数等の要件が見直されます。

- ▶ 耐震改修、バリアフリー改修を行った住宅 → **令和6年3月31日まで2年間延長**
- ▶ 省エネ改修を行った住宅 → 以下の措置を講じたうえで**令和6年3月31日まで2年間延長**
 - 築年数要件:適用対象となる住宅を、平成26年4月1日に存していた住宅(現行:平成20年1月1日に存していた住宅)とする
 - 工事費要件:50万円超から60万円超(断熱改修に係る工事費が60万円超、又は断熱改修に係る工事費が50万円超であって、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器若しくは太陽熱利用システムの設置に係る工事費と合わせて60万円超)に引き上げるほか、これに伴う所要の措置を講ずる

11 その他不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

- ▶ 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置(印紙税)
→ **令和6年3月31日まで2年間延長**
- ▶ 認定長期優良住宅に係る特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
→ **令和6年3月31日まで2年間延長**
- ▶ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に係る軽減措置(登録免許税)
→ **令和6年3月31日まで2年間延長**
- ▶ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置(登録免許税、不動産取得税)
→ **令和6年3月31日まで2年間延長**
- ▶ 都市のスポンジ化対策のための特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税等)
→ **令和6年3月31日まで2年間延長**
- ▶ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度(贈与税)
築年数要件については、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされ、受贈者の年齢要件が18歳以上(現行:20歳以上)に引き下げられたうえで、令和5年12月31日まで2年間延長

※築年数要件について、上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

※上記年齢要件の引き下げは、令和4年4月1日以後の贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用



本パンフレットの内容は、令和4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。

令和4年度 税制改正大綱の概要

編集・発行



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

令和4年1月20日発行

〒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)