

IV 土地・住宅税制

改正のポイント

1 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設

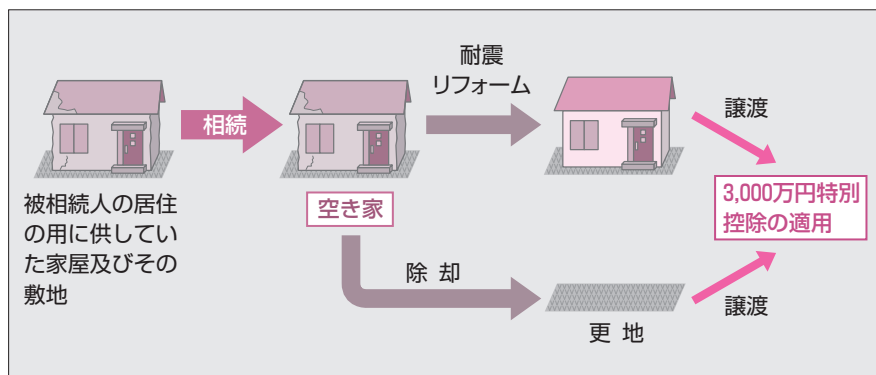
(措法35、平28改所法等附57、措令23、措規18の2)

空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い家（除却後の敷地を含みます。）の有効活用を促進し、空き家の発生を抑制するための新たな制度が創設されます。放置された空き家による周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から創設されるものです。

従来、居住用家屋を譲渡した場合には、一定の要件のもとで譲渡所得の計算において3,000万円の特別控除が認められています。しかし、親が生前一人で住んでいて、相続した後、空き家となった家屋やその敷地の譲渡については、特別控除を適用することはできませんでした。

そこで、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家屋（一定の要件を満たす空き家等）の譲渡について、**3,000万円の特別控除の特例が適用**できることとされました。

◆ 空き家に係る譲渡所得の特別控除（イメージ）



(平成28年度税制改正) 参考資料③「その他の改正事項」(財務省資料)を基に作成

◆ 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の概要

対象家屋等・譲渡の要件	被相続人居住用家屋及びその相続の開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等で、次の①又は②の譲渡の要件を満たすもの。 「被相続人居住用家屋」とは、昭和56年 5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除きます。）であって、相続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家屋（被相続人以外に居住をしていた者がいなかったもの）をいいます（注1）。				
	①	被相続人居住用家屋（次に掲げる要件を満たすものに限ります。）の譲渡又は被相続人居住用家屋とともにするその敷地の用に供されている土地等の譲渡			
		<table><tr><td>イ</td><td>相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと</td></tr><tr><td>ロ</td><td>譲渡の時ににおいて地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること</td></tr></table>	イ	相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと	ロ
	イ	相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと			
	ロ	譲渡の時ににおいて地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること			
②	被相続人居住用家屋（イに掲げる要件を満たすものに限ります。）の除却をした後におけるその敷地の用に供されていた土地等（ロ及びハに掲げる要件を満たすものに限ります。）の譲渡				
	イ	相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと			
	ロ	相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと			
	ハ	取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと			
	・ その相続の開始があった日からその日以後 3 年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡したものであること（注2） ・ 譲渡の対価が 1 億円を超えるものを除く（注3）				
期間	平成28年 4月 1 日から平成31年12月31日までの間の譲渡				
手続要件	確定申告書に、地方公共団体の長等の被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等が上記①又は②の要件を満たすことの確認をした旨を証する書類その他の書類の添付をすること				
特例内容	相続により対象家屋等を取得した個人について、居住用財産の譲渡所得の3,000万円の特別控除が認められる				

（注1） 配偶者等が同居していた家屋は対象にはなりません。

（注2） この特例の適用が可能となる最も古い相続は、平成25年1月2日の相続開始分であり、同日から3年を経過する日は平成28年1月1日です。なお、改正法の施行日（平成28年4月1日）前の譲渡は特例の対象となりません。

（注3） 対象家屋等の譲渡対価の額と、相続の時から譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にその相続に係る相続人が行った被相続人居住用家屋と一体として被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡対価の額の合計額が1億円を超える場合には特例の適用はありません。

実務上のポイント

相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（相続税の取得費加算）（措法39）とは選択適用です。また、居住用財産の買換え等の特例（措法36の2）との重複適用その他所要の措置が講じられました。

2 住宅の多世帯同居改修工事等に係る所得税額控除の創設

「夢を紡ぐ子育て支援」の趣旨を踏まえて、世代間の助け合いによる子育てを支援する観点から、キッチン増設等の多世帯（三世代）同居に対応したリフォームに関して、一定の所得税額特別控除が認められます。

1 多世帯同居改修工事等を住宅借入金等で行った場合

（措法41の3の2、平28改所法等附77②、措令26の4、措規18の23の2、平成28年国交省告示584、585）

従来より、借入金により一定のバリアフリー改修工事や省エネ改修工事などを含む増改築等をした場合には、一定の要件のもと「**特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例**」の適用が認められていました。今回、この特例の対象に、**多世帯同居改修工事等に係る一定の住宅借入金等が追加**されました。

リフォームローン型減税（所得税）

- ・ 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・ <u>三世代同居</u>	<u>250万円</u>	62.5万円 (5年間)
1.0%	その他	750万円	

「平成28年度 国土交通省税制改正概要」（国土交通省HP）を基に作成

◆ 多世帯同居リフォームローン型減税の概要

要 件	・ 個人が、その者の所有する居住用の家屋について特定多世帯同居改修工事等(注)で、その工事費用（補助金等の交付がある場合には、その補助金等の額を控除した後の金額）の合計額が50万円を超えるものを含む増改築等（以下「特定工事等」といいます。）をすること ・ その居住用家屋を平成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すること
-----	---

税額控除額	償還期間 5 年以上の住宅借入金等で、特定工事等に充てるために借り入れた住宅借入金等の年末残高（1,000万円を限度）の区分に応じ、それぞれ次に定める割合に相当する金額の合計額が所得税の額から控除されます。	
	① 特定多世帯同居改修工事等に係る工事費用（250万円を限度）に相当する住宅借入金等の年末残高	2 %
	② ①以外の住宅借入金等の年末残高	1 %
控除期間	5 年	
手続	確定申告書に、控除に関する明細書、多世帯同居改修工事が行われた家屋である旨を証する書類及び登記事項証明書その他の書類の添付がある場合に適用するものとされます。（下記 2 において同じ。）	
証明書	特定多世帯同居改修工事等の証明書の発行は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関、建築基準法に規定する指定確認検査機関、建築士法の規定により登録された建築士事務所に所属する建築士又は特定住宅取担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅取担保責任保険法人が行うものとされます。（下記 2 において同じ。）	
その他	「特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例」（措法41の3の2）の要件と同じ	

（注）特定多世帯同居改修工事等……①調理室、②浴室、③便所又は④玄関のいずれかを増設する工事（改修後、①から④までのいずれか 2 つ以上が複数となるものに限ります。）

実務上のポイント

この特例は、「住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」（措法41）との選択適用です。

2 多世帯同居改修工事等を自己資金で行った場合

（措法41の19の3、平28改所法等附57、措令26の28の5、措規19の11の3、平成28年国交省告示585、586）

従来より、自己資金により一定のバリアフリー改修工事や省エネ改修工事などを含む増改築等をした場合には、一定の要件のもと「既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除」の適用が認められて

いました。今回、この特例の対象に、**多世帯同居改修工事等が追加**されました。

リフォーム投資型減税（所得税）

- ・対象工事に三世帯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
<u>三世帯同居</u>	<u>250万円</u>	<u>25万円</u>

「平成28年度 国土交通省税制改正概要」（国土交通省HP）を基に作成

◆ 多世帯同居リフォーム投資型減税の概要

要件	・ 個人が、その者の所有する居住用の家屋について多世帯同居改修工事等をする事 ・ その居住用家屋を平成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すること
税額控除額	多世帯同居改修工事等に係る 標準的な工事費用相当額 × 10% (250万円を限度)
控除期間	1回限り（工事をした年のみ）
その他	・ その年の前年以前3年内の各年分において本税額控除の適用を受けた者は、その年分においては本税額控除の適用を受けることはできません。 ・ その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には、本税額控除は適用されません。 ・ この税額控除は、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」（措法41）又は「特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例」（措法41の3の2）の適用を受ける場合には、適用しないこととされます。

（注）上記の「標準的な工事費用相当額」とは、多世帯同居改修工事等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その多世帯同居改修工事等を行った箇所数を乗じて計算した金額をいいます。

3

利用の効率化及び高度化の促進が必要な農地の保有に係る課税の強化・軽減

(地方税法附則15⑤、17の3、17の4、地方税法施行規則附則6⑦、平28改地法等附18⑬)

1 農地保有に係る課税の強化

農地法に基づく農業委員会による農地中間管理機構の農地中間管理権の取得に関する協議の勧告を受けた遊休農地について、固定資産税における農地の評価において農地売買の特殊性を考慮し正常売買価格に乘じられている割合（平成27年度の評価替えにおいて0.55）を乗じないこととする等の評価方法の変更を平成29年度から実施するため、所要の措置が講じられました。

2 農地保有に係る課税の軽減

所有する全ての農地（10a未満の自作地を除きます。）に農地中間管理事業のための賃借権等を新たに設定し、かつ、その賃借権等の設定期間が10年以上である農地に係る固定資産税及び都市計画税について、**課税標準を最初の3年間価格の2分の1（賃借権等の設定期間が15年以上である農地については最初の5年間価格の2分の1）**とする措置が、平成28年4月1日から平成30年3月31日までの間の権利設定について講じられました。

4 その他の土地住宅税制関連の改正

1 非居住者に係る住宅取得等の特例措置

従来、住宅取得等に係る税制の恩恵は居住者に限られていましたが、次に掲げる措置について、居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で、非居住者期間中に住宅の取得等をした場合にも特別控除等の措置が適用できることとされました。

①	住宅借入金等を有する場合の所得税額（及び個人住民税額）の特別控除 (措法41～41の3)
②	特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例 (措法41の3の2)
③	既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除 (措法41の19の2)
④	既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除 (措法41の19の3)
⑤	認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除 (措法41の19の4)
⑥	東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額（及び個人住民税額）の特別控除等の重複適用に係る特例 (震災特例法13)
⑦	東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額（及び個人住民税額）の特別控除の控除額に係る特例 (震災特例法13の2)

適用

期日

上記の改正は、非居住者が平成28年4月1日以後に住宅の新築若しくは取得又は増改築等をする場合について適用されます。

(平28改所法等附76、77、80～82、135、136)

2 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の見直しと延長

(地方税法附則15の9、平28改地法等附18⑪⑫、地方税法施行令附則12)

- ① **耐震改修**を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限が、平成30年3月31日まで **2年3月延長**されました。
- ② **バリアフリー改修**を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、平成28年4月1日以後、次のとおり見直しが行われた上、その適用期限が平成30年3月31日まで **2年延長**されました。

イ	対象となる住宅について、改正前の「平成19年1月1日に存していた住宅」が「新築された日から10年以上を経過した住宅」とされました。
□	床面積要件（改修後の住宅の床面積が50㎡以上）が追加されました。
ハ	工事費要件について、改正前の「50万円超（地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除きます。）」が「50万円超（国又は地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除きます。）」とされました。

- ③ **省エネ改修**を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、平成28年4月1日以後、次のとおり見直しが行われた上、その適用期限が平成30年3月31日まで **2年延長**されました。

イ	床面積要件（改修後の住宅の床面積が50㎡以上）が追加されました。
□	工事費要件について、改正前の「50万円超」が「50万円超（国又は地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く。）」とされました。

3 適用期限が延長及び終了となる主な特例

譲渡所得特例	特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例 (措法36の2、36の5)	平成29年12月31日まで 2年延長
	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 (措法41の5)	
	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除 (措法41の5の2)	
住宅ローン控除	住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除及び特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例の適用対象となる省エネ改修工事の省エネ要件の緩和措置 (旧措令26⑥、26の4 ⑦⑱) (注) 上記の特別控除制度自体は、平成31年6月30日までの適用となっています。	平成27年12月31日で 終了
登録免許税	特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記又は移転登記に対する登録免許税の税率軽減措置（軽減税率0.1%、戸建ての所有権移転登記は0.2%） (措法74)	平成30年3月31日まで 2年延長
	認定低炭素住宅の所有権の保存登記又は移転登記に対する登録免許税の税率軽減措置（軽減税率0.1%） (措法74の2)	
	特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率軽減措置（軽減税率0.1%） (措法74の3)	
固定資産税	新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置（最初の3年（中高層耐火建築住宅は5年）の税額を2分の1に軽減） (地方税法附則15の6)	平成30年3月31日まで 2年延長
	新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置（最初の5年（中高層耐火建築住宅は7年）の税額を2分の1に軽減） (地方税法附則15の7)	
不動産取得税	新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の2倍（200㎡を限度）相当額の減額）の土地取得後住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置 (地方税法附則10の2)	平成30年3月31日まで 2年延長
	新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（1,300万円を課税標準から控除する措置） (地方税法附則11⑨)	