

IV

住宅・土地にかかる税制

改正のポイント

1 消費税率の引上げに伴う需要変動の平準化に向けた住宅ローン控除の特例の創設

(措法41、41の2、41の2の2、震災特例法13の2、地法附5の4の2他)

個人が、住宅の取得等（その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等に限ります。）をして令和元年（2019年）10月1日から令和2年（2020年）12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合について、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例」が創設されました。

この特例は、既存の制度に加えて適用年の11年目から13年目までの各年について、次の金額の住宅借入金等特別税額控除の適用ができることとするものです。

イ 一般の住宅（認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅以外の住宅）の場合
……次に掲げる金額のいずれか少ない金額

イ	住宅借入金等の年末残高（4,000万円を限度）× 1 %
ロ	$\left[\left(\frac{\text{住宅の取得等の対価}}{\text{の額又は費用の額}} \right) - \left(\frac{\text{その住宅の取得等の対価の額又は}}{\text{費用の額に含まれる消費税額等}} \right) \right] \times 2 \% \div 3$ (4,000万円を限度)

ロ 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合……上記イ（一般の住宅の場合）の「4,000万円を限度」が「5,000万円を限度」となります。

ハ 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の特別控除の控除額に係る特例の対象となる再建住宅の場合……上記イ（一般の住宅の場合）の「4,000万円を限度」が「5,000万円を限度」となり「× 1 %」が「× 1.2 %」となります。

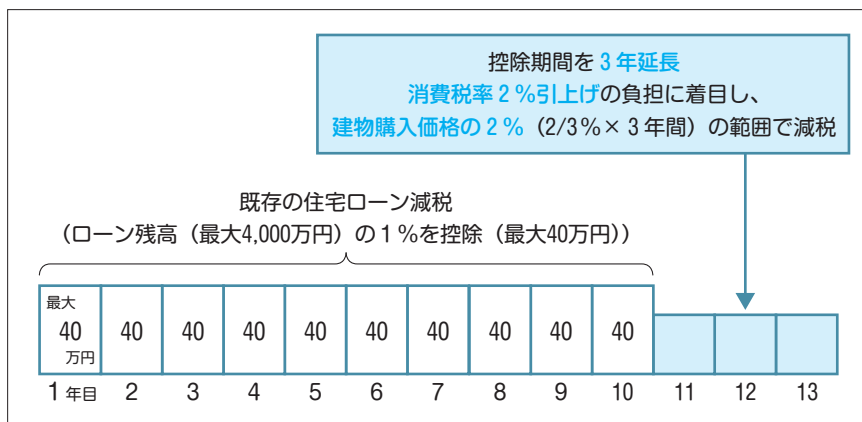
(注1) 適用年の1年目から10年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除については、既存の制度と同様の金額を控除できます。

(注2) 上記の「住宅の取得等」とは、居住用家屋の新築若しくは居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは既存住宅の取得又はその者の居住の用に供する家屋の増改築等をいい、「住宅の取得等の対価の額又は費用の額」は、次のとおりです。

イ	その住宅の取得等をした居住用家屋等のうちにその者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、その居住用家屋等の床面積のうちにその居住の用に供する部分の床面積の占める割合を乗じて計算した金額となります。
ロ	その住宅の取得等に関し、補助金等の交付を受ける場合又は直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税等の適用を受ける場合であっても、その補助金等の額又はその適用を受けた住宅取得等資金の額は控除しません。

(注3) その他の要件等は、既存の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除と同様です。

◆ 拡充のイメージ（一般住宅の場合）



(財務省資料を基に作成)

個人住民税

個人住民税における住宅借入金等特別税額控除について、次の措置が講じられました。

上記の「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例」の適用がある者のうち、適用年の11年目から13年目までの各年分の住宅借入金等特別税額控除額からその年分の所得税額（住宅借入金等特別税額控除の適用がないものとした場合の所得税額とされます。）を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、その残額に相当する額がその年分の所得税の課税総所得金額等の額に100分の7を乗じて得た額（最高13.65万円）の控除限度額の範囲内で減額されます。

◆ 個人住民税における住宅ローン控除（平成26年（2014年）4月以後居住分）

居 住 年	平成26年（2014年）4月 ↓ 令和3年（2021年）12月	今回の対策 令和元年（2019年）10月 ↓ 令和2年（2020年）12月
	所得税の課税総所得金額等の7%（最高13.65万円） ^{（注）}	同左
控 除 期 間	10年	<u>13年</u>

（注）住宅に係る消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額。

（財務省資料を基に作成）

2 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例の適用要件の見直し等

(措法35、措令23)

空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例について、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等は、次に掲げる要件その他一定の要件を満たす場合、相続の開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていたものとして本特例が適用されることとなりました。

また、そのほか所要の整備が行われた上、適用期限が4年延長され、令和5年（2023年）12月31日までとなりました。

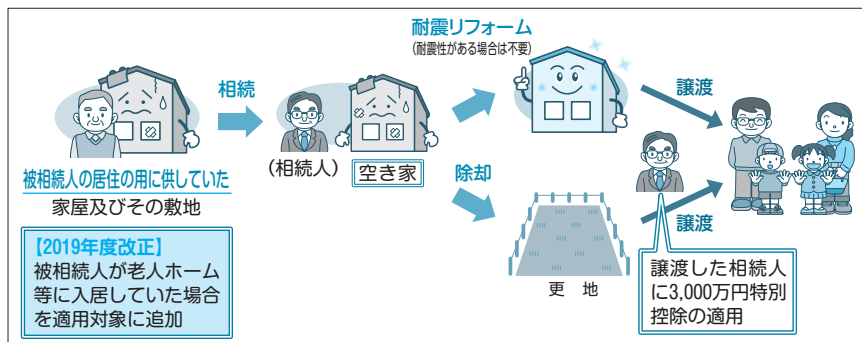
①	被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続の開始の直前まで老人ホーム等に入所をしていたこと。
②	被相続人が老人ホーム等に入所をした時から相続の開始の直前まで、その家屋について、その者による一定の使用がなされ、かつ、事業の用、貸付けの用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。



2の改正は、平成31年（2019年）4月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

(改所法等附1、34⑥)

◆ 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の拡充



3 所有者不明土地の円滑利用に関する措置

所有者不明土地の全国的な増加は、所有者の探索が非効率であったり利用手続の整備が不十分である等、公共事業の推進等、様々な場面で支障が生じています。このような課題に対応するために、反対する権利者がおらず、構築物（簡易な構造で小規模なものを除きます。）がなく現に利用されていない所有者不明土地については、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に基づく次の措置が創設されました。

- ① 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率）（措法31の2）、土地の譲渡等がある場合の特別税率の適用除外措置（優良住宅地等のための譲渡等に係る適用除外措置）（措法62の3）

次のものを適用対象に追加

同法に規定する地域福利増進事業の実施者に対する次の土地等の譲渡でその事業の用に供されるもの

- ① 確知所有者（判明している持分所有者）等が有する特定所有者不明土地又はその上に存する権利
- ② 権利取得計画に記載がされた土地等（一定の地域福利増進事業である場合におけるものを除く。）

- ② 収用交換等の場合の譲渡所得の5,000万円特別控除（措法33）、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法64、措令39）

次の場合を適用対象に追加

同法に規定する土地収用法の特例の規定により収用され補償金を取得する場合



①の改正は、令和元年（2019年）6月1日以後に行う優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡について適用され、②の改正は、同日以後に資産が収用され、補償金を取得する場合について適用されます。

（改所法等附1二、34①②）

◆ 特定所有者不明土地に係る長期譲渡所得の課税の特例の創設

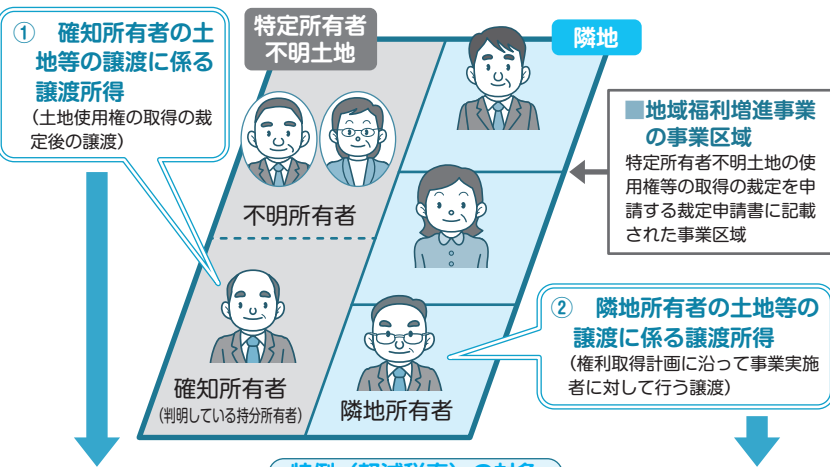
「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に基づく地域福利増進事業※1の事業区域内の土地等について、以下に掲げる譲渡を「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」（軽減税率）の対象とする。

- ① 確知所有者（判明している持分所有者）が所有する特定所有者不明土地等※2
⇒ 土地使用权の取得についての都道府県知事による裁定後に、当該事業実施者に対して行う持分の譲渡
- ② その他の事業区域内の土地等（隣地）
⇒ 地域福利増進事業の権利取得計画に沿って当該事業実施者に対して行う譲渡

※1 地域福利増進事業：地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる一定の事業（例：道路、公園、病院等の整備に関する事業）

※2 特定所有者不明土地等：所有者不明土地のうち、現に建築物が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地及びその上に存する権利

（注）上記のほか、所有期間5年超であること、譲渡された土地等が地域福利増進事業の用に供されることなどが必要



特例（軽減税率）の対象

- 譲渡所得金額 2,000万円以下の部分：10%（＋住民税4%）
 - // 2,000万円超の部分：15%（＋住民税5%）
- ※ 所有期間5年超の土地等の譲渡所得に対する通常の税率：15%（＋住民税5%）

（注）「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に関しては、上記のほか、同法に規定する土地収用法の特例の規定による収用があった場合には、5,000万円特別控除等を適用する措置も実施。

（財務省資料を基に作成）