

平成25年度

税制改正大綱の概要

～消費税率引き上げにともなう住宅取得時の負担軽減措置
～住宅ローン減税の大幅な拡充～、適用期限を迎える各種特例措置の延長を獲得～



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、昨年の4月より従来の社団法人から公益社団法人に移行して新たにスタートを切り、良質な住宅ストックの形成や消費者保護のための安全・安心な不動産取引実現のための諸事業などを積極的に展開しております。

その中で、不動産取引に係る各種税制改正における提言事業については、公正かつ自由な経済活動の機会の促進ならびにその活性化による国民生活の安定向上の観点から、最重点事業として位置づけ、早期から関係各方面に対して都道府県宅地建物取引業協会とともに活動をしてまいりました。

特に昨年法案が成立した消費税率の引き上げについては、住宅に対してそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅取得をおびやかすこととなるために、効果的な軽減措置を取るよう昨年10月に新聞紙上で意見広告を掲載するなど積極的に活動を行い、適用期限を迎える各種特例措置の延長とともに、国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進のための提言を続けて参りました。

その結果として、平成25年度税制改正大綱には消費税率引き上げにともなう住宅取得時の負担軽減措置として、住宅ローン減税の大幅な拡充に加え、新たな給付措置の創設が盛り込まれ、その他、土地・住宅に係る登録免許税の軽減措置をはじめとする各種特例措置の延長、リフォーム減税の拡充等も内容に記載されました。その中で、住宅ローン控除の住民税分の上限引き上げについては、減税の恩恵を十分受けられなかった低所得者に対する効果が期待できます。

このような成果を得ることができましたことも、皆様方のご協力によるものであり、ここに感謝申し上げます。

引き続き、消費税率引き上げの給付措置の内容や実際に税率を10%引き上げる際の軽減税率の導入などの提言を続けてまいります。

これからも全宅連では、全宅保証とともに、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いく所存であります。



(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25年度税制改正大綱の概要ポイント

1. 消費税率引上げ(平成26年4月1日～8%、平成27年10月1日～10%)に住宅取得時の負担軽減措置

消費税率引上げに伴う一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和する観点から、住宅の取得について、以下の税制措置が講じられます。

(1) 住宅ローン減税が以下のとおり拡充されたうえ、適用期限が平成29年末まで延長されます。

【現行】

入居年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
平成25年中	2,000万円	1.0%	10年	200万円(※1)	9.75万円

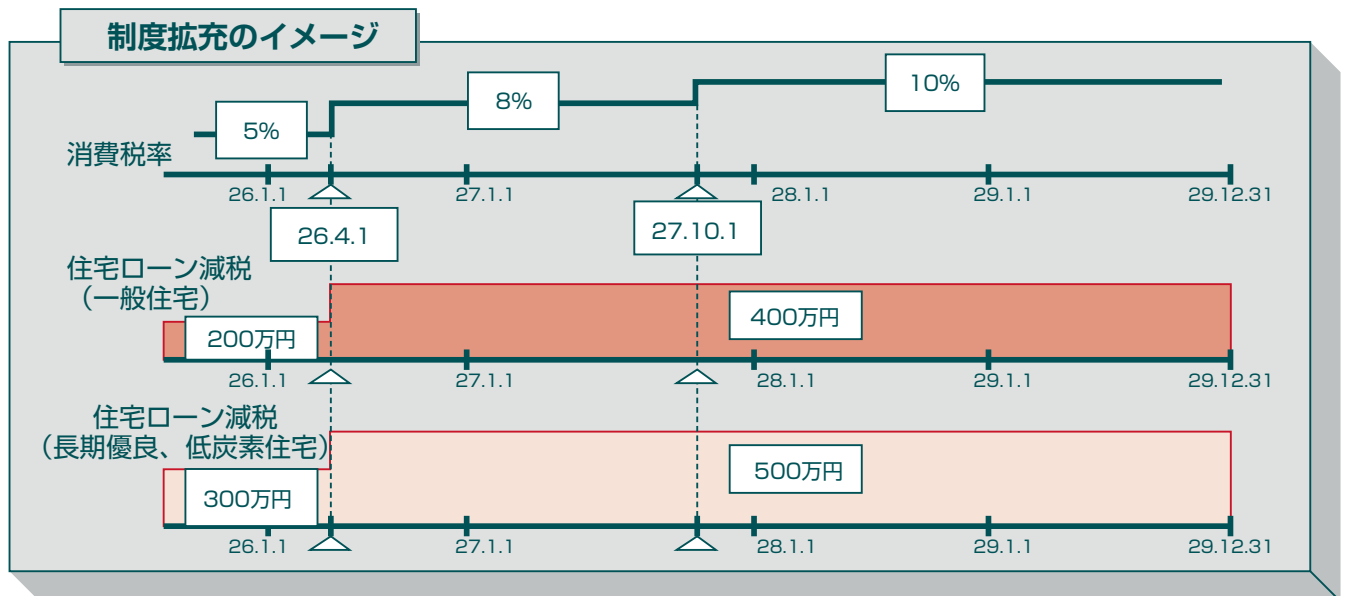


【改正案】

入居年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
平成26年1～3月	2,000万円(※1)	1.0%	10年	200万円(※1)	9.75万円
平成26年4月～平成29年12月	4,000万円(※2)	1.0%	10年	400万円(※2)	13.65万円

(※1) 長期優良住宅、低炭素住宅は借入限度額3000万円、最大控除額300万円

(※2) 長期優良住宅、低炭素住宅は借入限度額5000万円、最大控除額500万円



今回の改正案のうち、住民税からの控除上限額の引上げ(9.75万円⇒13.65万円)はこれまで納税額が少額でローン減税の恩恵を充分受けられなかった低所得者層に配慮したものであり、一定程度の効果が期待できます。ただし、消費税対策としてさらに効果を期すため、本会では別途、給付措置の創設を要望しており、今回の大綱にも盛り込まれています。

ただし、給付措置は税制ではなく別途の予算措置で対応することから、詳しい制度設計はこれから(今夏を目途)の議論を待つこととなります。全宅連ではできるだけ使いやすい制度になるよう、今後も引き続き、関係方面に対し意見具申をして参ります。

【税制改正大綱における給付措置に係る記述のポイント】

- ・住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対して実施
- ・税制において当面、特例的な措置を行う平成29年末まで一貫して実施
- ・減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和
- ・できるだけ早期に、遅くとも今夏にはその姿を示す。

注意

なお、上記ローン減税の拡充は、あくまでも消費税率引上げに伴う負担緩和を目的としているため、消費税率8%又は10%が適用される住宅取引（分譲会社等から新築住宅を取得するケース、宅建業者から中古住宅を取得するケース等）が対象となります。

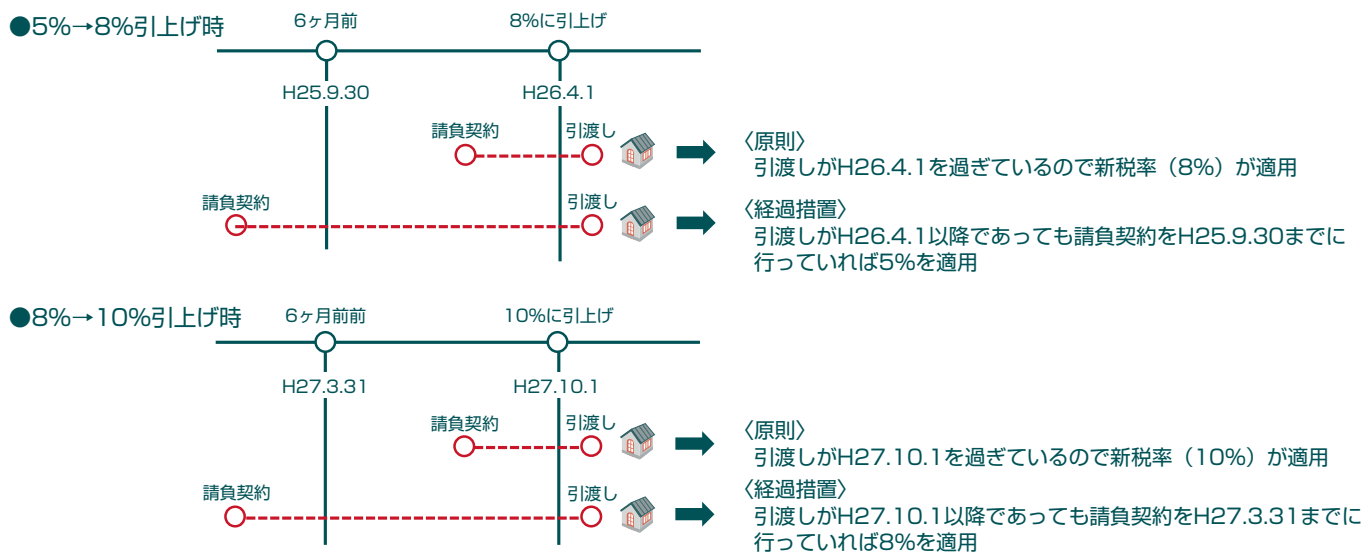
一般個人から中古住宅を購入するケース（そもそも消費税が課税されない）や、平成25年9月30日までの請負契約により建築する注文住宅（経過措置（※参考）により税率5%が適用される）についての住宅ローン減税は、借入金額が2,000万円、最大控除額が200万円、住民税からの控除上限額が9.75万円であり、平成29年末までの適用となります。

参考

消費税率引上げに係る経過措置について

住宅を取得した場合、引渡しが平成26年4月1日以降であれば8%、平成27年10月1日以降であれば10%の税率が原則として適用されます。

ただし、注文住宅のように請負契約により取得する場合は、以下のとおり経過措置が講じられます。



※マンション等の分譲契約についても、注文者が壁の色又は扉の形状等について特別の注文を付すことができることとなっている場合には、上記請負契約と同様の経過措置が適用されることとなる見込み（改正消費税法に基づく政令・通達にて規定される見込み）

(2) ローンを組まずに現金で購入する場合の減税（いわゆる投資型減税）が以下のとおり拡充されたうえ、適用期限が平成29年末まで延長されます。併せて、控除額の算定基礎となる標準的な掛かり増し費用（㎡単価）が引き上げられます。

【現行】

入居年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成24・25年	長期優良住宅	500万円	10%	50万円



【改正案】

入居年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成26年1～3月	長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～平成29年12月	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

※平成26年4月から平成29年12月までの措置として、対象住宅に低炭素住宅を追加

(3) リフォーム減税

工事費等の10%を所得税額から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額が以下のとおり引き上げられ、太陽熱利用システム等の省エネ対象設備の追加が行われたうえ、適用期限が平成29年末まで延長されます。

	居住年	最大控除額
1. 耐震改修工事【4年延長】	平成26年3月まで	20万円
	平成26年4月～平成29年12月	25万円
2. 省エネルギー改修工事【5年延長】	平成26年3月まで	20万円(30万円)
	平成26年4月～平成29年12月	25万円(35万円)
3. バリアフリー改修工事【5年延長】	平成26年3月まで	15万円
	平成26年4月～平成29年12月	20万円
1+2+3を併用する場合	平成26年3月まで	40万円(50万円)
	平成26年4月～平成29年12月	70万円(80万円)

※カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

また、ローン残高の一定割合を所得税額から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額が以下のとおり引き上げられたうえ、適用期限が平成29年末まで延長されます。

居住年	省エネ・バリアフリー工事対象限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
	その他工事対象限度額		
平成26年3月 まで	200万円	2.0%	60万円
	800万円	1.0%	
平成26年4月 ～平成29年12月	250万円	2.0%	62.5万円
	750万円	1.0%	

2. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

(1) 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の延長
 <住宅に係る登録免許税の軽減税率>

登記の種類	本則税率	軽減税率
所有権保存登記	0.4%	0.15%
所有権移転登記(売買)	2.0%	0.3%
抵当権設定登記	0.4%	0.1%

→適用期限が2年間延長されます。

中古住宅取得に係る適用要件が見直され、新たに既存住宅瑕疵保険に加入している中古住宅が適用対象に追加されます。

(2) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率の延長
 【土地に係る登録免許税の軽減税率】

登記の種類	本則税率	軽減税率
所有権移転登記	2.0%	1.5%
信託登記	0.4%	0.3%

→適用期限が2年間延長されます。

(3) 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の延長

適用期限を5年間延長したうえで、平成26年4月1日以降に作成される文書に係る税率が以下のとおり引き下げされます。(平成26年3月31日までは現行の軽減措置を延長。)

契約金額		現行	改正案
不動産の譲渡	建設工事の請負		
10万円超 50万円以下	100万円超200万円以下	400円	200円
50万円超100万円以下	200万円超300万円以下	1,000円	500円
100万円超500万円以下	300万円超500万円以下	2,000円	1,000円
500万円超	1,000万円以下	1万円	5,000円
1,000万円超	5,000万円以下	1万5千円	1万円
5,000万円超	1億円以下	4万5千円	3万円
1億円超	5億円以下	8万円	6万円
5億円超	10億円以下	18万円	16万円
10億円超	50億円以下	36万円	32万円
50億円超		54万円	48万円

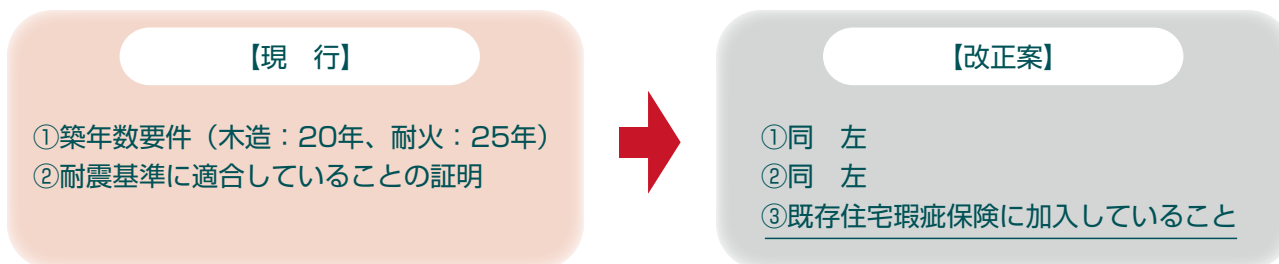
(4) 住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事等に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充

住宅のバリアフリー又は省エネについての一定の改修工事を行った場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税額を3分の1減額する措置の適用期限が3年間延長されます。

既存住宅を耐震改修した場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税を2分の1に減額する措置について、特に重要な避難路として自治体が指定する道路(耐震改修の改正により新たに措置)の沿道にある住宅の耐震改修については2年間2分の1減額に拡充されます。

3. 中古住宅取得に係る税制特例の適用要件の合理化

中古住宅の取得を対象とする税制特例措置の適用要件に関し、新たに、既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅が追加されます。(下記③の条件が追加され、①、②又は③のいずれかを満たせばよいこととなります。)



(※) 不動産取得税の特例措置は、上記①、②の他に「S57以後に新築されたもの」でも適用可

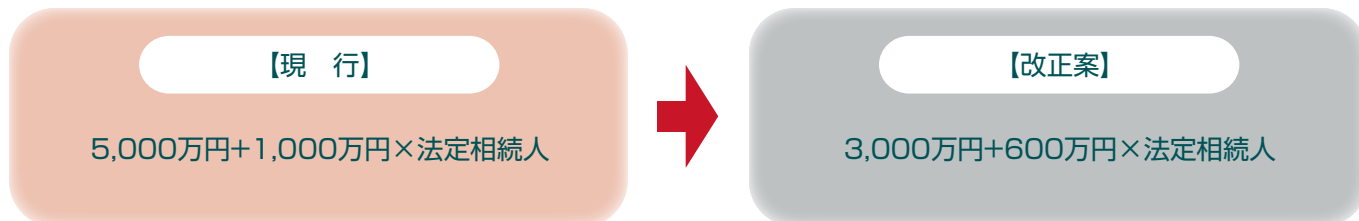
【対象となる税制特例措置】

- (1) 住宅ローン減税
- (2) 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置
- (3) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- (4) 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る特例措置 (再掲)
- (5) 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

4. 相続税・贈与税の見直し

(1) 相続税に関する主な改正

- 最高税率（現行：50%）を55%に引き上げ、税率構造を見直し
- 基礎控除の引き下げ



- 特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積を330㎡（現行240㎡）までの部分に拡充
※上記の改正は、平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用されます。

(2) 贈与税に関する主な改正

- 20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造の見直し等
 - 相続時精算課税制度の適用要件について、次のとおり見直し
 - ①受贈者の範囲に、20歳以上である孫（現行 推定相続人のみ）を追加
 - ②贈与者の年齢要件を60歳以上（現行 65歳以上）に引下げ
- ※上記の改正は、平成27年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用されます。

5. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

高齢者の暮らしに適した良好な住宅ストックが不足していることから、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を高めるため、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する本特例措置の適用期限が延長されます。

所得税・法人税：5年間 2.8割増償却
（耐用年数35年以上：4.0割増償却）



適用期限の3年間延長（平成28年3月31日）
（ただし、延長3年目の割増償却率は半分）

固定資産税：5年間 税額2/3減額

不動産取得税：

- ・家屋 課税標準から1200万円控除/戸
- ・土地 家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の軽減



適用期限の2年間延長（平成27年3月31日）

(注意)

本パンフレットの内容は、平成25年度税制改正大綱にもとづいており、あくまで改正案であります。

税制改正関連法案は、例年3月末頃成立しますが、政治情勢次第では、法案の成立が遅れる可能性があります（成立時期未定）。

平成25年度税制改正大綱のポイント

平成25年3月5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
全宅連合館 Tel. 03-5821-8111 (代)
03-5821-8113 (直通)