

# 平成21年度の住宅・土地税制の主要な内容

## 国土交通省

【お問い合わせ先】

- 住宅税制 住宅局 住宅総合整備課 03-5253-8506  
住宅政策課 03-5253-8505
- 土地税制 土地・水資源局土地政策課 03-5253-8292
- Jリート 総合政策局不動産課 03-5253-8289

## I 住宅税制

### (1) 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等

※ 新築・購入等をした住宅に入居した日の制度が適用されます。

(例) 平成21年1月1日～平成21年12月31日の間に入居  
⇒ 平成21年の制度が適用されます

#### 【所得税】

○住宅ローン減税制度の適用期限が5年延長され、以下の通り拡充されます。

現行制度※1	一般の住宅				
	居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
○控除対象借入限度額 2,000万円	平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
	平成22年	5,000万円			500万円
○控除期間 10年と15年の選択制	平成23年	4,000万円			400万円
	平成24年	3,000万円			300万円
	平成25年	2,000万円			200万円
○控除率 ・10年の場合 1-6年目 1% 7-10年目 0.5% ・15年の場合 1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%	長期優良住宅※2				
	居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
	平成21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
	平成22年	5,000万円			600万円
	平成23年	5,000万円			600万円
	平成24年	4,000万円		1.0%	400万円
○最大控除額 160万円	平成25年	3,000万円			300万円

※1 平成20年入居の場合

※2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定に基づく認定を受けた長期優良住宅をいう。

#### 【個人住民税】

- 住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない方については、所得税から控除しきれない額について、翌年度分の個人住民税から控除されるようになります。
- 個人住民税からの控除額は、当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最高9.75万円）が上限となります。

## (2) 長期優良住宅を新築・取得した場合の所得税額の特別控除の創設

※ 適用期限：長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行日～平成23年12月31日  
「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅の新築等を行い、居住の用に供した場合、標準的な性能強化費用相当額※（上限：1000万円）の10%相当額が、その年分の所得税額から控除されます。  
その年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分に繰り越して控除できます。

※ 標準的な性能強化費用相当額：住宅の構造の種類（木造、鉄骨造など）ごとに、耐久性、耐震性、省エネ性能等の長期優良住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な平米当たりの単価を定め、当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額。

- 住宅ローン減税制度とは選択制となります。
- 居住用財産の買換え等の特例との重複適用が可能です。

## (3) 既存住宅の改修工事（省エネ改修、バリアフリー改修、耐震改修）をした場合の所得税額の特別控除の創設等

### 1. 省エネ改修

※ 適用期限：平成21年4月1日～平成22年12月31日

居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事※1を行った場合に、その工事費用※2の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額(注)のいずれか少ない金額（上限：200万円（併せて太陽光発電装置を設置する場合は300万円））の10%が、その年分の所得税額から控除されます。

※1 一定の省エネ改修工事：①全ての居室の窓全部の改修工事、又は①の工事と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事、⑤太陽光発電装置設置工事（①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるもの、⑤については一定のものに限る。）であって、その工事費用の額が30万円を超えるもの。

※2 省エネ改修工事と同時に設置する太陽光発電装置の設置費用を含む。

### 2. バリアフリー改修

※ 適用期限：平成21年4月1日～平成22年12月31日

一定の居住者※1が、自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事※2を行った場合に、その工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額(注)のいずれか少ない金額（上限：200万円）の10%が、その年分の所得税額から控除されます。

※1 一定の居住者とは、次のいずれかに該当する者とする。

- ①50歳以上の者
- ②要介護又は要支援の認定を受けている者
- ③障害者である者
- ④上記②若しくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者

※2 一定のバリアフリー改修工事：廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化を行う工事であって、その工事費用の額（補助金等をもって充てる部分を除く。）が30万円を超えるもの。

注) 1. 省エネ改修及び2. バリアフリー改修については、住宅ローン減税制度、住宅に係る省エネ改修促進税制(ローン型)及びバリアフリー改修促進税制(ローン型)との選択制になります。

### 3. 耐震改修 ※ 適用期限：平成21年1月1日～平成25年12月31日

住宅に係る耐震改修促進税制(税額控除対象金額(上限：200万円)の10%をその年分の所得税額から控除する制度)について、以下の措置を講じた上で、適用期限が5年延長されます。

i) 制度の適用対象区域について、地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域に加え、地方公共団体が耐震診断のみを補助している地域を新たに含めるほか、補助金額の下限要件を撤廃することにより、要件を緩和する。

ii) 税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、改修に係る標準的な工事費用相当額(注)とのいずれか少ない金額とする。

(注) 標準的な工事費用相当額：改修工事の種類ごとに標準的な工事費用の額として定められた単価に、当該改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額。

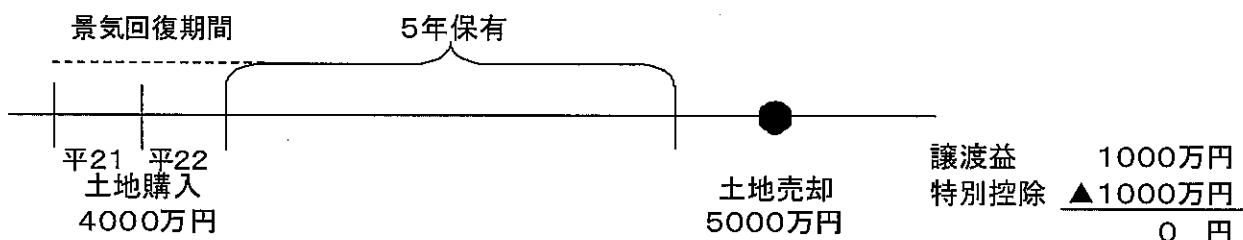
## II 土地税制

### (1) 景気回復期間中に取得した土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設

#### 1. 取得する土地の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除の創設

※ 適用期限：平成21年1月1日～平成22年12月31日

個人又は法人が、平成21、22年中に取得した土地を譲渡した場合(所有期間5年超のものに限る)には、1,000万円の特別控除(所得控除)が適用されます。

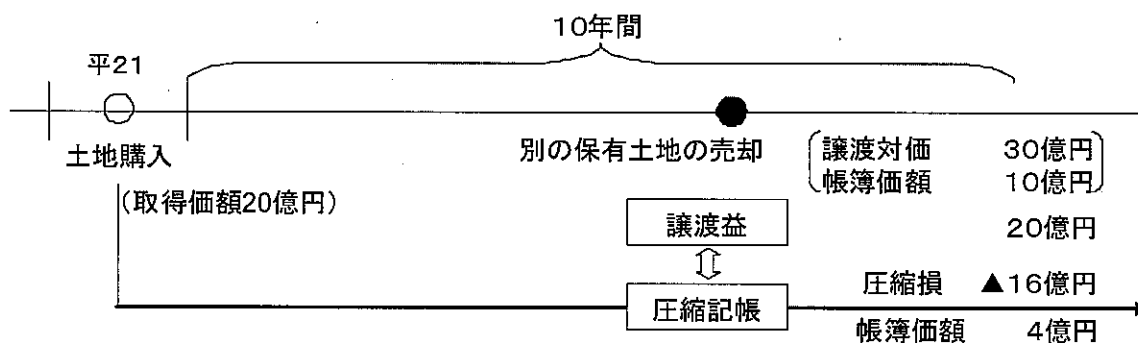


#### 2. 保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度の創設

※ 適用期限：平成21年1月1日～平成22年12月31日

平成21、22年中に土地を取得した法人又は個人事業者については、その土地の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地を売却して譲渡益が発生しても、その8割(平成22年取得分については6割)が減額されます。

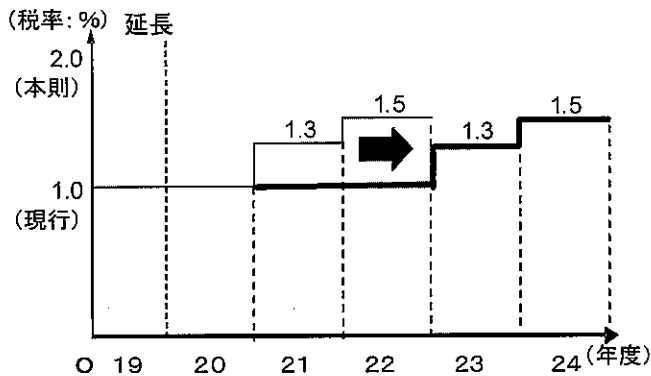
減額相当額は、先に取得した土地の価額を圧縮記帳することにより課税を繰り延べることとされます。



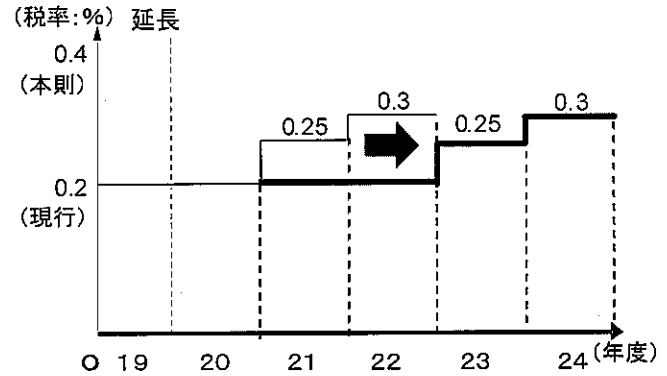
## (2) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の引下げ

土地の売買による所有権の移転登記及び土地の所有権の信託の登記の登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は1.3%（信託は0.25%）、平成22年度は1.5%（信託は0.3%）に段階的に引き上げることとされていましたが、現行税率（1.0%（信託は0.2%））を2年間据え置くこととされました。

＜土地の売買による所有権の移転登記＞

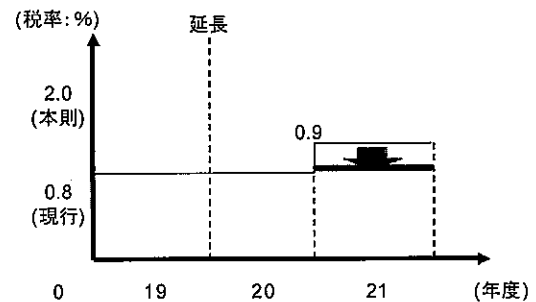


＜土地の所有権の信託登記＞



## (3) Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の税率の引下げ

Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は0.9%に引き上げることとされていましたが、現行税率（0.8%）に据え置くこととされました。



## (4) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長

※ 適用期限：～平成23年12月31日

長期保有（10年超）の土地等を譲渡し、新たに事業用資産（買換資産）を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰延べ（繰延率80%）を認めている現行措置が3年延長されます。



## Ⅲ その他の特例措置の延長

- |                               |      |
|-------------------------------|------|
| ○ 住宅に係る省エネ改修促進税制（ローン型）        | 5年延長 |
| ○ 住宅に係るバリアフリー改修促進税制（ローン型）     | 5年延長 |
| ○ 住宅用家屋の所有権保存登記等に関する特例措置      | 2年延長 |
| ○ 土地・住宅に係る不動産取得税の特例措置         | 3年延長 |
| ○ Jリート・SPCに係る不動産取得税の課税標準の特例措置 | 2年延長 |