

# リフォームで長期優良住宅化を促進するために 既存住宅のリフォームに係る特例措置を拡充

平成29年度税制改正大綱が昨年12月8日に公表されました。今回の税制改正大綱では、既存住宅の長期優良化リフォーム等の促進に向けた特例措置の拡充や、不動産流通に寄与する各種特例措置の延長、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長、事業用資産の買換え特例の延長など、政治連盟が訴えてきた事項は概ね認められました。なお、税制関連法案の成立は例年3月末の見込みです。

## ■既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置が講じられます。

- 耐震改修・省エネ改修工事に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設
  - ➔ 耐久性向上改修工事(※)を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について、以下の措置が講じられます。

税 目		特例措置
所得税	自己資金による場合	最大 50 万円税額控除
	ローンを利用する場合	最大 62.5 万円税額控除
固定資産税（工事翌年度）		3 分の 2 減額

- 省エネ改修(所得税)について適用要件を合理化  
 現行の必須要件:「全ての居室の窓全部の断熱改修(全窓要件)」  
 ➔ 住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合も適用されます。

## ■住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

➔平成32年3月31日まで3年間延長されます

- ① 所有権の保存登記 0.4% → 0.15%
- ② 所有権の移転登記 2% → 0.3%
- ③ 抵当権の設定登記 0.4% → 0.1%

## ■土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長

➔平成31年3月31日まで2年間延長されます

- 所有権の移転登記 2% → 1.5%

会員の経営環境の改善と地域の住環境の向上に取り組む

# 東京都宅建政治連盟

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-5 飯田橋メインビル3階 TEL:03-3264-5320



宮沢洋一自民党税調会長に要望(28年11月29日)



金子一義宅建連会長に要望(28年10月13日)



宅建連・全政連合同総会で要望(28年11月10日)

## ■既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置

→平成31年3月31日まで2年間延長されます

既存住宅流通・リフォーム市場を活性化するため、買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて課税標準から以下の額が控除されます。

築年月日	控除額
平成9年4月1日～	1,200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円

リフォーム工事(一定の質の向上)<sup>※</sup>

売主 → 事業主 → 買主

- ・不動産取得税
- ・登録免許税

住宅の築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)(H29.4.1～H31.3.31)

- ・不動産取得税
- ・登録免許税

所有権移転登記：0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%) (H28.4.1～H30.3.31)

※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

## ■特定の事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置

→平成32年3月31日まで3年間延長されます

所有期間10年超の事業用資産を譲渡し、新たに事業用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、80%(一部75%・70%)の課税を繰延べ

## ■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税の軽減税率

→平成31年12月31日まで3年間延長されます

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)が3年間延長されます。

譲渡益 2,000万円まで : 14%  
 譲渡益 2,000万円超の部分 : 20%

## ■土地等の譲渡益に対する追加課税制度(重課)の適用停止措置

(平成10年より課税停止中)

→平成32年3月31日まで3年間延長されます

あなたの事業経営に直結する「政策」実現のために  
 ぜひ政治連盟の活動にご協力ねがいます。

東京都宅建政治連盟

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-2-5 飯田橋メインビル3階 TEL:03-3264-5320