

決定! 過去最大の住宅税制

平成21年度税制改正では、住宅税制に関する大幅な優遇策が実現されました。

住宅取得やリフォームで相次ぐ優遇策

住宅の取得やリフォームに関する優遇策が正式に決定されました。例えば、最大控除額 600 万円という過去最大規模の住宅ローン減税が実現しました。住宅の長寿命化を促進する新法の制定を受け、長期優良住宅に対する優遇策も講じられます。太陽光発電の補助制度などもスタートします。将来世代へと受け継ぐ良質な住まいの取得への大きな支援です。

最大控除額は600万円

平成21年度税制改正においては、過去最大規模の住宅ローン減税が実現されました。

世界的な金融不安の影響で、日本経済が後退局面に突入するなか、住宅市場を景気浮揚の突破口にしようという狙いから、過去最大規模の住宅ローン減税と新たな支援策が決定されました。

新たな住宅ローン減税では、一般住宅の場合、最大控除額は500万円にまで拡充されます。また、住宅の長寿命化などに向けて、ある一定以上の措置を講じた長期優良住宅については、最大控除額は600万円に達します。

ちなみに、08年12月31日まで実施

されていた制度では、10年または15年の控除期間を選択することができ、借入限度額は2000万円でした。そのうえで、それぞれの期間に応じて所得税が控除されるというもので、最大控除額は160万円。ですから、今度の減税は実に最大で4倍近い控除額になるわけです。

長期優良住宅については、長寿命化だけでなく、省エネや耐震といった面でも優れた性能が求められます。性能や品質がより高い住宅であれば、減税により生まれるメリットも大きくなるというわけです。

13年までの居住年に応じて控除額が変わる仕組みになっています。(右図参照)。

新たな住宅ローン減税の概要

●一般住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除額
09年	10年間	5,000万円	1.0%	500万円
10年	10年間	5,000万円	1.0%	500万円
11年	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
12年	10年間	3,000万円	1.0%	300万円
13年	10年間	2,000万円	1.0%	200万円

●長期優良住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除額
09年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
10年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
11年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
12年	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
13年	10年間	3,000万円	1.0%	300万円

一般住宅の場合は09年と10年に入居したケースで減税メリットが最も大きくなっています。

長期優良住宅では09年、10年、11年に入居すると、より大きな支援を受けられます。

つまり、入居年が早いほど受けられる支援が増えるというわけです。

の対象に加えるわけです。

新たな住宅ローン減税の対象者のうち、所得税からの控除に残額が出た場合、翌年度分から住民税を減額します。控除額は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9万7,500円)です。

住民税からの控除も

新しいローン減税制度では、所得税だけでなく住民税からの控除も行われます。

これまでの住宅ローン減税制度については、所得税だけを対象にしてきました。

その結果、より多くの所得税を納税している方が減税措置の恩恵を受けやすいという状況があったのです。

07年1月、国税である所得税から地方税である住民税への約3兆円の税源移譲が行われました。これにより、多くの納税者の所得税が減り、住民税が増えました。所得税が減ると、自ずと住宅ローン減税の控除額も減るのです。

そこで、所得税で控除額を十分にカバーできない場合、住民税も控除

新たに投資型の減税も

「長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除」も新設されました。投資型の減税と言われるもので、ローン減税制度を活用せずに長期優良住宅を取得する方を対象にしたものです(裏面に詳細記事)。

この投資型の減税制度は居住用資産の買い換え特例との併用が可能です。これは、住宅の買い換えに伴う譲渡所得に対する課税が繰り延べられる制度です。

ローンの有無に関わらず、より快適な住環境を手に入れるための思い切った支援です。

住宅ローン減税、過去最大規模に

住宅ローン減税の適用要件

(1) 対象となる住宅の取得・増改築等

- 所得要件：3,000万円以下
- 新築・取得する住宅の床面積要件：50㎡以上
- 入居要件：工事完了又は住宅の取得から6ヶ月以内に入居(※)
- 中古住宅を取得する場合：(i)又は(ii)を満たすもの
 - (i) 耐火建築物 築25年以内、耐火建築物以外 築20年以内
 - (ii) 新耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたもの
- 増改築等工事後の要件：
 - 工事費100万円超及び増改築工事後の床面積が50㎡以上となる工事

※ 住宅ローン減税の適用を受けていた者が、転勤等やむを得ない事情により一時転出し、その後再び入居した場合についても、再適用が可能。

更に、平成21年度税制改正においては、住宅を居住の用に供した年の12月31日までの間に転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再び当該住宅に入居した場合にも、住宅ローン減税制度の適用が認められることとなった。

※ 平成21年度税制改正においては、住宅を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6ヶ月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン減税制度の適用が認められることとなった。

(2) 対象となる住宅ローン

- 住宅の新築や取得、増改築のためのローンで、返済期間が10年以上のもの。
- 住宅とともに土地を購入するためのローンも控除対象となる。(土地を先行取得した場合に適用対象となるローンには、一定の要件が必要。)

● ローンを使わなくても減税

長期優良住宅に特別控除を創設

住宅ローン減税に加えて、住宅取得に関する新たな優遇策が設けられました。それが「長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除」です。ローン減税制度を利用せずに住宅を取得する人を支援するた

めに、投資型の減税を行うわけです。持家取得の市場規模は年間約70万戸。このうち一次取得者（初めて持家を取得する方）の市場規模は約46万戸と推計されます。そのなかでローン利用者が約41万戸、ローン非利

用者が約5万戸とみられます。

また、約70万戸の持家市場のうち、二次取得者（既に持家を保有する方々のうち、自宅を建替えたり、新たに住宅を購入する方）の市場規模は約23万戸とされています。こうした二次取得者の方々の多くは、50歳代、60歳代で、なかなかローンを活用するのが難しいというのが実情です。

一次取得者でローンを使わない持家と二次取得者が取得する持家を合計すると、最大で年間約28万戸の持家がローン減税制度を活用せず取得されていることとなります。こうした方々の住宅取得を支援しようというのが投資型の減税なのです。

具体的には長期優良住宅を取得しようという方々のうち、住宅ローン減税制度を活用しない方を対象として所得税を控除します。

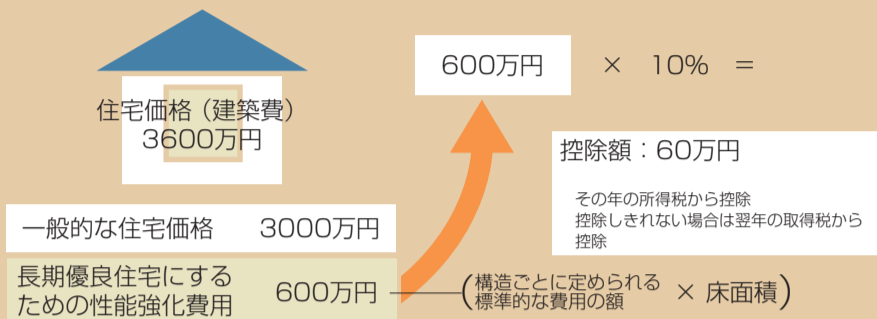
控除の対象となるのは、長期優良住宅にするうえで性能を強化するためにかかった費用です。この性能強化費用の10%相当額をその年の所得税から控除します（控除しきれない金額がある場合は、翌年分の所得税額から控除します）。

ただし、性能強化費用が1000万円を超える場合、1000万円が限度額となり、その10%が控除額となります。

性能強化費用は、標準的な性能強化費用に床面積を乗じて算出します。標準的な強化費用の額は以下のお問い合わせ先までお問い合わせ下さい。

この支援は長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行日から11年12月31日まで実施されます。

長期優良住宅に関する特別控除(投資型の減税)のシミュレーション



● リフォームも減税で支援

省エネ、バリアフリーなど応援

省エネ、バリアフリーに関するリフォーム工事を対象とした投資型の減税も導入されました。

工事費用が30万円を超えるなどの一定要件を満たす必要があり、工事

費用が200万円を超える場合は200万円まで控除対象になります。ただし、窓の改修と併せて太陽光発電装置を設置する場合に限り300万円まで控除対象になります。控除率は10%で、

その年の所得税から控除します。

省エネ改修工事では、全ての居室の窓全部を改修するリフォームや、これと併せて行う床、天井、壁の断熱工事、太陽光発電装置設置工事が対象となります。

バリアフリー工事では、廊下の拡張、階段の勾配の緩和などが控除対象とされています。これらの支援は

09年4月1日から10年12月31日まで実施されます。

耐震改修工事については、従来から投資型の減税措置が講じられてきましたが、適用対象区域の拡大などが行われ、5年延長されました。なお、省エネ、バリアフリーに関するリフォーム工事を対象としたローン型の減税も5年延長されました。

バリアフリー改修工事の具体例



● 住宅金融支援機構のフラット35S

高性能の優良住宅に金利優遇

(独)住宅金融支援機構の「フラット35S」の要件が緩和され、これまで以上に優遇金利が適用されるケースが増えています。

フラット35Sは、省エネルギー性や耐震性などに優れた住宅を取得する場合、民間金融機関と提携した長期固定金利型住宅ローンについて、優遇金利を適用するものです。

08年12月15日国交省発表「住宅・

不動産市場活性化のための緊急対策」の一環として、既存住宅に係る要件の緩和を1月5日より実施しました。

さらに09年度政府予算において、フラット35S(新築・既存住宅を問わず)の金利優遇期間が5年間から10年間に延長されることとされ、5月1日より実施される予定です。

金利優遇を受けるための条件

【新築住宅】

次のいずれか1つ以上の基準を満たす住宅であることを証明する「適合証明書」をお申し込みの金融機関へご提出ください。

省エネルギー性	省エネルギー対策等級4の住宅
耐震性	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2または3の住宅 免震建築物(※1)
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級3、4または5の住宅
耐久性・可変性	劣化対策等級3、かつ、維持管理対策等級2または3の住宅 (共同住宅等については、一定の更新対策(※2)が必要)

※1 免震建築物は、住宅性能表示制度の評価基準1-3に適合しているものを対象とします。

※2 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保(2.5m以上)および間取り変更の際となる壁または柱がないことです。

【既存住宅】

既存住宅の場合、現行の基準に加えて、以下の①～④のいずれか1つの基準を満たす住宅も適用となります。

(省エネルギー性)

- ①二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅
- ②建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅(省エネルギー対策等級2以上)等(※)

(バリアフリー性)

- ③屋内の段差が解消された住宅
- ④浴室及び階段に手すりが設置された住宅

※機構の中古マンション登録制度において、【フラット35】S(中古タイプ)として登録された住宅、新築時に【フラット35】を利用して建設された住宅なども対象となります。

注1: 等級が示されているものは「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても【フラット35】Sをご利用いただけます。

注2: 既存住宅の性能に関しては、購入時又は購入・リフォーム後の性能を審査することが可能です。

お問い合わせ先

国土交通省 住宅局 〈住宅税制関係担当〉

住宅総合整備課

☎03-5253-8506

住宅政策課

☎03-5253-8505

〈住宅金融支援機構関係担当〉

住宅局総務課民間事業支援調整室

☎03-5253-8518