

# 平成26年度税制改正大綱のポイント

## 1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限が2年間（平成28年3月31日）延長されます。

（新築住宅に係る固定資産税の減額措置）

①一般の住宅：3年間 税額1/2減額 ②マンション：5年間 税額1/2減額

## 2. 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

（居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度）

住宅の買換えで譲渡損失が生じた場合であって、買換資産について住宅ローン残高がある場合には、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

## 3. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

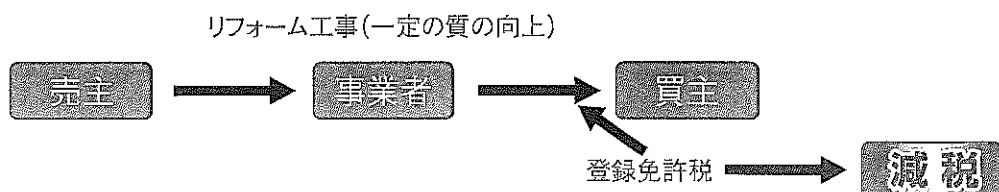
（特定住宅用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除）

住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産について住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

## 4. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

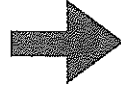
買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が創設されます。（適用期限：平成26年4月1日～平成28年3月31日まで）

所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）



## 5. 中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における税制特例措置の適用

**【現行】**  
耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に、税制上の各種特例措置が受けられない。

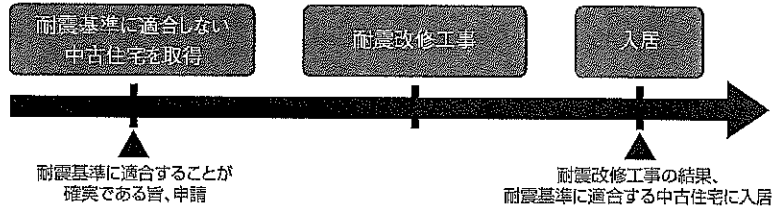


**【改正案】**  
左記の場合耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、以下の特例措置の適用が可能。

(対象となる税制特例措置)

- 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）
- 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措置
- 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例
- 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

(参考) 上記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ

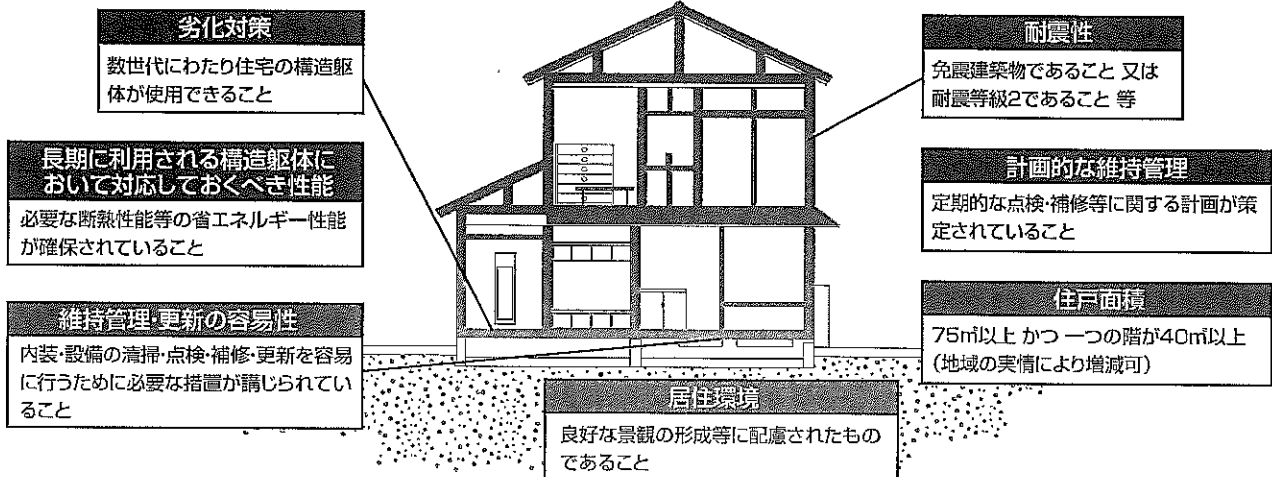


## 6. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）の延長

適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

<b>登録免許税</b>	税率を一般住宅特例より引き下げ 所有権保存登記：一般住宅特例0.15%→0.1% 所有権移転登記：一般住宅特例0.3%→戸建：0.2% マンション：0.1%
<b>固定資産税</b>	一般住宅特例（1/2減額）の適用期間を延長 戸建て：3年→5年、マンション：5年→7年
<b>不動産取得税</b>	課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 一般住宅特例1,200万円→1,300万円

《長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建)》



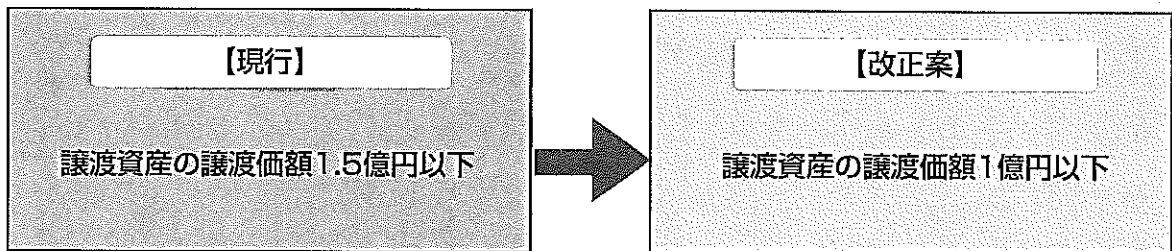
## 7. 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置及び新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築から1年を経過した日とする不動産取得税の特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置について、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置の適用期限が平成28年3月31日まで2年間延長されます。

## 8. 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の、譲渡益課税の繰延制度が譲渡資産の譲渡対価に係る要件を1億円（現行：1.5億円）に引き下げた上で適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

譲渡価額の要件を見直し



## 9. その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例  
・・・適用期限を3年延長
- ② 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置  
・・・平成29年3月31日まで3年3ヶ月延長
- ③ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置  
・・・適用期限を2年延長
- ④ 市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例  
・・・一部要件を見直しの上、適用期限を3年延長

## 10. 既存建築物(非住宅)の耐震改修投資促進のための特例措置の創設

改正耐震改修促進法（平成25年11月施行）に基づき耐震診断が義務付けられる建築物（非住宅）について、以下の特例措置が講じられる制度が創設されます。

### （法人税・所得税）

耐震診断が義務付けられる建築物について、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の25%の特別償却ができる制度が創設。

### （固定資産税）

耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分から2年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額する制度が創設（但し、改修工事費の2.5%が限度）。