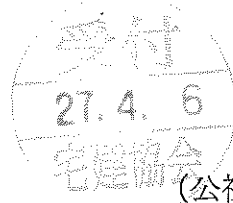


27全宅連発政策第1号

平成27年4月1日

都道府県協会長 殿



(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会



政策推進委員長 小林



### 平成27年度税制改正関連法案成立について

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、住宅取得資金等贈与制度の延長・拡充や中古住宅の買取再販に係る特例措置のほか各種軽減措置の延長等を内容とする平成27年度税制改正関連法案につきましては、平成27年3月31日に国会にて可決成立いたしましたので、取り急ぎご案内申し上げます。

なお、改正内容につきましては、平成26年1月5日付、26(公社)全宅連発政策第35号文書「平成27年度不動産関係税制改正の概要(速報)について」にてお知らせした税制改正大綱の概要と変更ありませんが、再度、改正のポイント及び国土交通省が公表した「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置」資料をご送付いたしますので、傘下会員にご周知いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

～参 考～

○「平成27年度 税制改正大綱のポイント」(全宅連作成)

○「買取再販で扱われる住宅の取得に係る

不動産取得税の特例措置の創設について」資料(国土交通省作成)

# 平成27年度税制改正大綱のポイント

## 1. 住宅取得資金等贈与に係る贈与税非課税制度の延長及び拡充

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度について、以下のとおり拡充のうえ適用期限が平成31年6月30日まで延長されます。

(1) 非課税限度額を以下のとおり拡充。

| 契約年            | 消費税率10%が適用される方 |             | 左記以外の方(※1) |             |
|----------------|----------------|-------------|------------|-------------|
|                | 質の高い住宅         | 左記以外の住宅(一般) | 質の高い住宅     | 左記以外の住宅(一般) |
| 平成26年(現行)      |                |             | 1,000万円    | 500万円       |
| 平成27年          |                |             | 1,500万円    | 1,000万円     |
| 平成28年 1月~28年9月 |                |             | 1,200万円    | 700万円       |
| 平成28年10月~29年9月 | 3,000万円        | 2,500万円     | 1,200万円    | 700万円       |
| 平成29年10月~30年9月 | 1,500万円        | 1,000万円     | 1,000万円    | 500万円       |
| 平成30年10月~31年6月 | 1,200万円        | 700万円       | 800万円      | 300万円       |

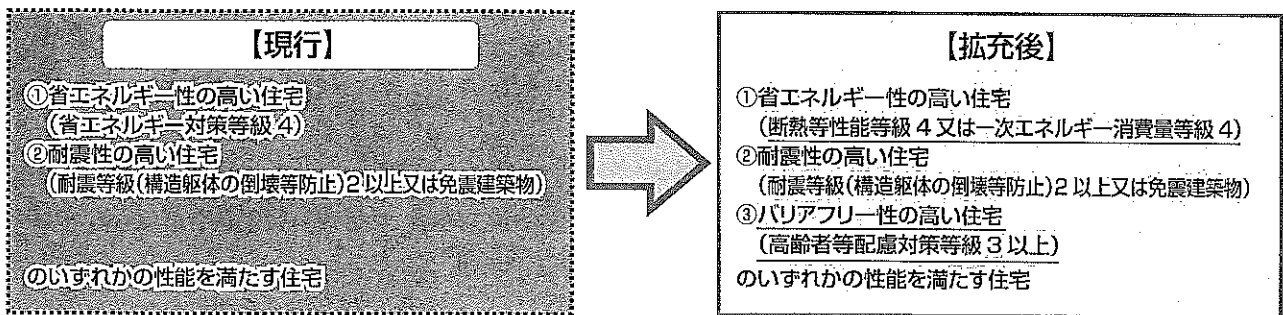
(※1) 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得し、消費税が非課税となる方。

(※2) 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり。

- ・平成28年10月~29年9月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方：質の高い住宅：3,000万円、左記以外の住宅(一般)：2,500万円
- ・その他の期間に契約を行う方：質の高い住宅：1,500万円、左記以外の住宅(一般)：1,000万円

(※3) 平成27年1月から平成28年9月に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。(平成27年に1,500万円の贈与を受けて住宅を取得し、その後平成29年6月に、さらに贈与を受けてリフォームするようなケースが典型的な事例です。)

(2) 「質の高い住宅」の範囲を以下のとおり拡充。(下線部が変更点)



(3) 本措置の適用対象となるリフォーム工事の範囲を拡充。

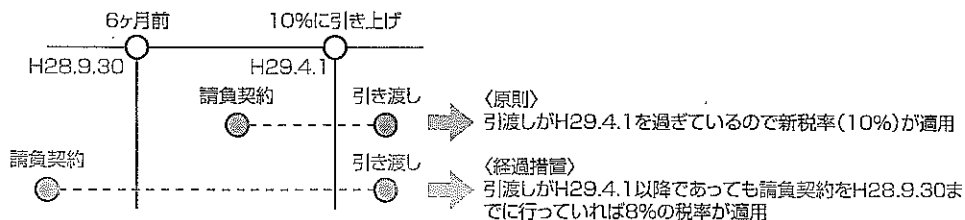
(現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、省エネ、バリアフリー、給排水管等のリフォームを追加)

(参考)

### ●請負契約に係る消費税率の適用関係(消費税率引き上げによる経過措置)

消費税の税率が平成29年4月から10%に引き上げられる予定ですが、建物の建築は、契約して引渡しまでに長期に渡ることが多く、この場合には、税率がいつの時期のものが適用されるかが問題となります。

原則は、引渡時期が平成29年4月1日以降の取引の場合は新税率(10%)が適用されますが、例外的な取扱いとして、平成28年9月30日(指定日)までに請負契約を行った場合には引渡し後平成29年4月1日以後になっても、旧税率(8%)が適用されるということになります。



●売買契約の場合の適用関係（原則どおり引渡時期で判断）

|               | 契約時期       | 引渡時期         | 消費税率 |
|---------------|------------|--------------|------|
| 分譲業者等から購入する場合 | 契約時期にかかわらず | 平成29年3月31日以前 | 8%   |
|               |            | 平成29年4月1日以降  | 10%  |
| 個人間売買（仲介）     | 消費税非課税     |              |      |

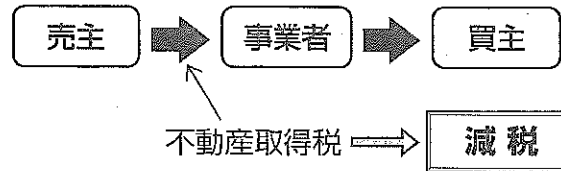
## 2. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の創設

買取再販事業者が中古住宅を買い取り、一定のリフォーム後、消費者に販売する場合において、買取再販事業者の取得に係る不動産取得税を軽減する措置が創設されます。

- 買取再販事業者が中古住宅を買い取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減。
- 具体的には、中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除。  
（適用期間：平成27年4月1日～平成29年3月31日）

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

リフォーム工事（一定の質の向上）※

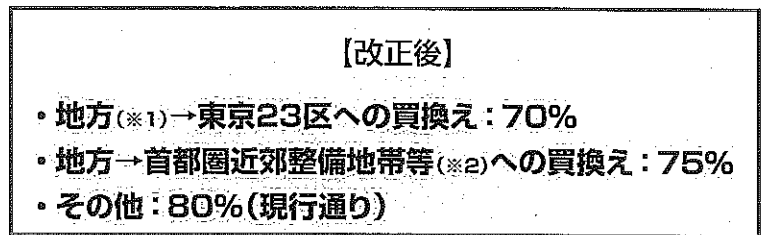
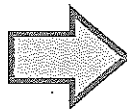
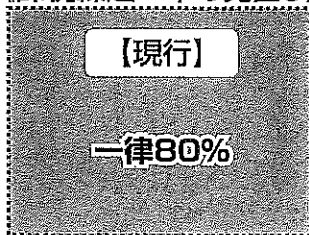


※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

## 3. 特定の事業用資産の買換特例措置の延長

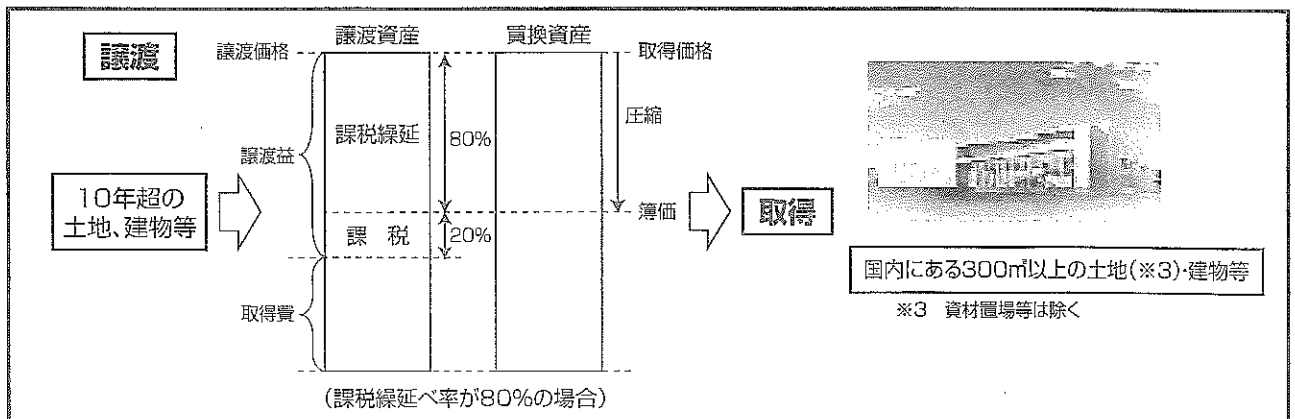
所有期間10年超の事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、当該譲渡益について課税の繰延べを認める特例措置の適用期限が、平成29年3月31日まで2年3ヶ月間延長されるとともに、課税繰延べ率が以下のとおり見直されます。

### 《課税繰延べ率の見直し内容》



※1 東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域

※2 東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部



#### 4. 住宅ローン減税、すまい給付金等の適用時期の延伸

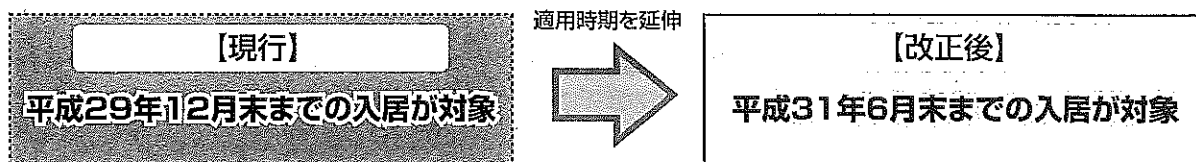
平成27年10月に予定されていた消費税率10%への引上げが1年半延期されたことに伴う対応として、住宅ローン減税、すまい給付金の適用時期が平成31年6月末まで1年半延伸されます。

#### 住宅ローン減税

##### 【制度の概要】

・自らが居住する住宅の取得に際して引上げ後の消費税率（8%または10%）が適用される方に対し、年末のローン残高の1%を所得税（一部、翌年の住民税※1）から10年間控除。

| 控除対象<br>借入限度額※2      | 控除率  | 控除<br>期間 | 所得税からの<br>控除限度額※2 | 住民税からの<br>控除上限額 |
|----------------------|------|----------|-------------------|-----------------|
| 4,000万円<br>(5,000万円) | 1.0% | 10年間     | 400万円<br>(500万円)  | 13.65万円/年       |



なお、消費税が課税されない個人間売買の場合には、以下の控除額が適用されます。

##### 【消費税が課税されない個人間売買の場合】

| 控除対象<br>借入限度額※2      | 控除率  | 控除<br>期間 | 所得税からの<br>控除限度額※2 | 住民税からの<br>控除上限額 |
|----------------------|------|----------|-------------------|-----------------|
| 2,000万円<br>(3,000万円) | 1.0% | 10年間     | 200万円<br>(300万円)  | 9.75万円/年        |

※1 前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税から控除  
 ※2 ( ) 内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

#### すまい給付金

- ・引上げ後の消費税率が適用される方のうち、比較的所得が低いため住宅ローン減税の効果が限定的な方に対し、その所得に応じて最大30万円(消費税率8%の場合)を給付する制度。
- ・平成31年6月の入居まで適用。

##### 【消費税率8%の場合】

| 収入額の目安※       | 給付額  |
|---------------|------|
| 425万円以下       | 30万円 |
| 425万円超475万円以下 | 20万円 |
| 475万円超510万円以下 | 10万円 |

※実際の給付額は、市区町村が発行する課税証明書の住民税(都道府県)所得割額に基づき決定

※消費税率10%時の給付額については、以下、与党合意を踏まえた金額となる予定です。

##### 【(参考)与党合意における消費税率10%の場合の給付額】

| 収入額の目安※       | 給付額  |
|---------------|------|
| 450万円以下       | 50万円 |
| 450万円超525万円以下 | 40万円 |
| 525万円超600万円以下 | 30万円 |
| 600万円超675万円以下 | 20万円 |
| 675万円超775万円以下 | 10万円 |

- ポイント ⇨
- ・新築住宅だけでなく、中古住宅も対象
  - ・申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で
  - ・給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて
  - ・現金取得の場合も利用可(ただし別途要件あり)

## 5. 各種特例措置の適用期限延長

各種特例措置の適用期限が以下の通り延長されます。

- 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措置  
・・・平成29年3月31日まで2年延長

(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)

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

- ② 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置  
・・・平成29年3月31日まで2年延長

(土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率)

- 所有権の移転登記 本則：2% → 特例：1.5%

- ③ 不動産取得税に係る軽減措置  
・・・平成30年3月31日まで3年延長

(不動産取得税に係る軽減措置)

- 土地及び住宅用建物に係る税率の軽減措置 (本則：4% → 特例：3%)
- 宅地等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

- ④ 土地に係る固定資産税の税負担の負担調整措置  
・・・平成30年3月31日まで3年延長

(土地に係る固定資産税の税負担の負担調整措置)

商業地に係る負担水準の軽減措置を含め、現行の負担調整措置を維持

- ⑤ 住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の特例措置  
・・・平成31年6月30日まで4年半延長

(住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の特例措置)

親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置

- ⑥ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円特別控除  
・・・平成29年12月31日まで3年延長

(特定住宅地造成事業等の場合の1500万円特別控除)

- 開発許可を受けて行われる5ヘクタール以上の一団の宅地造成事業
  - 土地区画整理事業として行われる5ヘクタール以上の一団の宅地造成事業
- 以上の事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡課税について1500万円控除を適用

## 6. その他

以上のほか、今回の税制改正大綱には以下の内容も盛り込まれています。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。

消費税の軽減税率制度については、関係事業者を含む国民の理解を得た上で、税率10%時に導入する。平成29年度からの導入を目指して、対象品目、区分経理、安定財源等について、早急に具体的な検討を進める。

## 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の創設について①

平成27年度税制改正により、宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税について、当該住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除する特例措置が創設されました。

| 築年月日                  | 控除額(万円) |
|-----------------------|---------|
| 平成9年4月1日～             | 1200    |
| 平成元年4月1日～平成9年3月31日    | 1000    |
| 昭和60年7月1日～平成元年3月31日   | 450     |
| 昭和56年7月1日～昭和60年6月30日  | 420     |
| 昭和51年1月1日～昭和56年6月30日  | 350     |
| 昭和48年1月1日～昭和50年12月31日 | 230     |
| 昭和39年1月1日～昭和47年12月31日 | 150     |
| 昭和29年1月1日～昭和38年12月31日 | 100     |

宅地建物取引業者が本特例の適用を受けるための要件及び手続の流れは以下の通りとなります。

### 【要件】

本特例の適用を受けるためには、以下の要件を満たすことが必要となります。

- ① 宅地建物取引業法第2条第3項に規定する宅地建物取引業者であること
- ② 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であること
- ③ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、地震に対する安全性を有するものとして、以下のいずれかに該当する住宅であること
  - － 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること
  - － 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
    - i. 建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)
    - ii. 住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る。)
    - iii. 既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類(保険付保証明書)
- ④ 宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること
- ⑤ 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、⑦及び⑧の要件を満たすリフォーム工事を行って個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること
- ⑥ 宅地建物取引業者が取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること
- ⑦ 工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格の20% (当該金額が300万円を超える場合には300万円) 以上であること
- ⑧ 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
  - － 次頁(1)～(6)に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
  - － 50万円を超える、次頁(4)、(5)、(6)のいずれかに該当する工事を行うこと
  - － 50万円を超える、次頁(7)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

## 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の創設について②

### 【工事の内容】

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- (2) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- (3) 居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床又は壁の全部についての修繕・模様替
- (4) 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (5) パリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)
  - ① 車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
  - ② 階段の勾配の緩和
  - ③ 浴室の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
    - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
    - ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
    - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
    - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
  - ④ 便所の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
    - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
    - ・便器を座便式のものに取り替える工事
    - ・座便式の便器の座高を高くする工事
  - ⑤ 手すりの取付け
  - ⑥ 段差の解消
  - ⑦ 出入口の戸の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
    - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
    - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
    - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
  - ⑧ 滑りにくい床材料への取り替え
- (6) 省エネ改修工事  
(改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事で、以下の①又は①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。)
  - ① 窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
  - ② 天井及び屋根の断熱改修
  - ③ 壁の断熱改修
  - ④ 床の断熱改修
- (7) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事



## 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の創設について③

### 【手続の流れ】

#### 1. 中古住宅取得時

宅地建物取引業者が、不動産取得税申告書及び不動産取得税に係る徴収猶予申請書又は還付申請書を都道府県に提出する。

#### 2. 工事実施時

宅地建物取引業者が、改修工事証明書(改修工事がされた住宅の不動産取得税軽減の特例用)の発行を建築士等(注)に申請する。

(注) 建築士等: 建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

#### 3. 工事完了後

・宅地建物取引業者が、建築士等から改修工事証明書を入手する。

・50万円を超える前頁(7)に該当する工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券及び保険付保証明書を入手する。

#### 4. 宅地建物取引業者から買主への中古住宅の譲渡後

宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを入手する。

#### 5. 都道府県への申請

宅地建物取引業者が、課している要件(前々頁に記載の①～⑧)を満たした工事等を実施していることを確認できる書類(※)を提出することで、本税制特例の適用を受けることができる。

### 【※本特例を受けるために必要となる書類】

本税制の特例の適用を受けるために、要件を満たした工事を実施していること等を確認できる書類として、以下の例が考えられますが、詳細については、通知「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用にあたっての要件の確認について」をご確認ください。

(1) 当該住宅の登記事項証明書

(2) 宅地建物取引業者が個人に譲渡する際の当該住宅の売買契約書又は売渡証書等

(3) 当該住宅の住所が記載された買主の住民票の写し

(4) 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価の写し(耐震等級が1,2又は3であるものに限る)、保険付保証明書)

※昭和57年1月1日以降に新築された家屋は除く。

(5) 改修工事証明書(改修工事がされた住宅の不動産取得税軽減の特例用)

(6) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険付保証明書)

※前頁(7)に該当する工事を行った場合のみ