

一 個人所得課税

1. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例の創設

個人が、住宅の取得等（その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 10% である場合の住宅の取得等に限り、）をして平成 31 年 10 月 1 日から平成 32 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供した場合について、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例が創設されました（大綱 P18～P20）。

消費税率上げを踏まえた住宅取得対策

住宅投資は内需の柱であり、消費税率上げによる駆け込み需要とその反動減が生じた場合に経済に与える影響が大きいことを踏まえ、「メリットが出るよう施策を準備」という安倍総理の発言に沿って、需要変動の平準化に万全を期すための対策を講ずる。

施策の背景

「消費税率上げとそれに伴う対応について」（抄）
（平成30年10月15日臨時閣議 内閣総理大臣発言）

第4に、消費税負担が大きく感じられる大型耐久消費財について、来年10月1日以降の購入にメリットが出るように、税制・予算措置を講じます。
（略）住宅についても、来年10月1日以降の購入等について、メリットが出るよう施策を準備します。

平成31年10月の消費税率上げに伴う住宅に係る対策（既に決定済のもの）

- ① **住宅ローン減税の拡充措置の継続**
（控除対象借入限度額：一般住宅4,000万円
長期優良住宅・低炭素住宅5,000万円）
- ② **すまい給付金の拡充**
（対象となる所得階層の拡充、給付額を最大30万円から50万円に引上げ）
- ③ **贈与税の非課税枠の大幅な拡充**
（最大限度額1,200万円→最大限度額3,000万円）

持家及び分譲住宅の着工戸数指数の推移(季節調整値)

○ 前々回(1997年4月)、前回(2014年4月)の消費税率上げ時は、**駆け込み需要とその反動減が発生。**

出典:「住宅着工統計」国土交通省

要望の結果

○ 平成31年10月の消費税率上げに際し需要変動の平準化に万全を期すため、以下の通り**住宅ローン減税の拡充措置**を講ずる。

控除期間	適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額(一般住宅の場合)
3年間延長 (10年間→13年間)	以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高(上限4,000万円)の1% ②建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3年) ※ 認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円

※ 消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用。


○ また、既に措置することが決まっているすまい給付金の拡充(対象となる所得階層の拡充、給付額を最大30万円から50万円に引上げ)等、**税制・予算による総合的な対策を講ずる。**

(出典) 国土交通省 <http://www.mlit.go.jp/common/001265195.pdf>

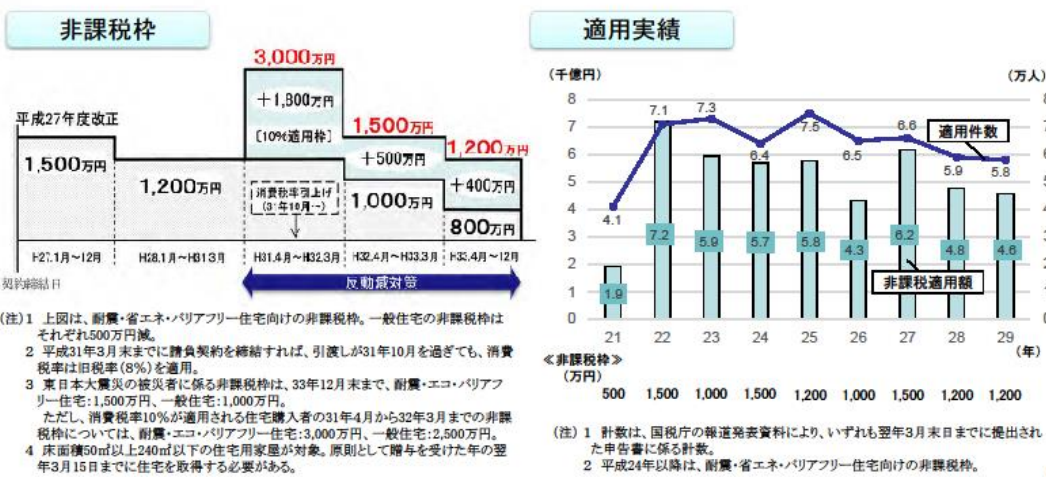
住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

制度の概要

- 親・祖父母等(贈与者)が住宅取得等の資金を贈与する場合、子・孫等ごとに契約締結の時点に応じた非課税枠まで非課税とする。
- 受贈者:子・孫(20歳以上、合計所得金額2,000万円以下)
- 平成27年1月1日から平成33年12月31日までの措置(前身の同様の制度は平成21年に創設)。



親・祖父母 → 子・孫
住宅取得資金を贈与



(出典) 税制調査会 <https://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/zeicho/2018/30zen20kai.html>

※適用年の1年目から10年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除については、現行と同様の金額を控除できることとします。

現行の控除期間、控除額の計算方法は下記(参考)のとおりです。

(参考) 国税庁タックスアンサーNo.1213 より一部抜粋

3 住宅借入金等特別控除の控除期間及び控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額(住宅の取得等の対価の額又は費用の額が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その取得等の対価の額又は費用の額。以下「年末残高等」といいます。)を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します(100円未満の端数金額は切り捨てます。)

居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算(控除限度額)	
平成19年1月1日から 平成19年12月31日まで	15年	1~10年目 年末残高等×0.6% (15万円)	11~15年目 年末残高等×0.4% (10万円)

平成 20 年 1 月 1 日から 平成 20 年 12 月 31 日まで	15 年	1～10 年目 年末残高等×0.6% (12 万円)	11～15 年目 年末残高等×0.4% (8 万円)
平成 21 年 1 月 1 日から 平成 22 年 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1% (50 万円)	
平成 23 年 1 月 1 日から 平成 23 年 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1% (40 万円)	
平成 24 年 1 月 1 日から 平成 24 年 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1% (30 万円)	
平成 25 年 1 月 1 日から 平成 25 年 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目 年末残高等×1% (20 万円)	
平成 26 年 1 月 1 日から 平成 33 年 (2021 年) 12 月 31 日まで	10 年	1～10 年目年末残高等×1% (40 万円) (注) 住宅の取得等 が特定取得以外の場 合は 20 万円	

4 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例

①認定長期優良住宅（長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋）又は、②認定低炭素住宅（都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物に該当する家屋又は同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋）（以下、これらを併せて「認定住宅」といいます。）の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅の取得（以下「認定住宅の新築等」といいます。）をして、平成 21 年 6 月 4 日（低炭素構築物に該当する家屋については平成 24 年 12 月 4 日、低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋については平成 25 年 6 月 1 日）から平成 33 年（2021 年）12 月 31 日までの間に自己の居住の用に供し一定の適用要件を満たしている方は、その居住の用に供した年以後 10 年間の各年分の所得税の額から、次により計算した住宅借入金等特別控除額の控除（以下「認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例」といいます。）を受けることができます。

居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算 (控除限度額)
平成21年6月4日から 平成23年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1.2% (60万円)
平成24年1月1日から 平成24年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (40万円)
平成25年1月1日から 平成25年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (30万円)
平成26年1月1日から 平成33年(2021年)12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (50万円) (注) 住宅の取得等が特定取得以外の場合は30万円

※適用年の11年目から13年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除額を、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める金額として、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用ができることとします。

イ 一般の住宅（認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅以外の住宅）の場合

次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高（4,000万円を限度）×1%

(ロ) [住宅の取得等の対価の額又は費用の額－当該住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等]（4,000万円を限度）×2%÷3

ロ 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合 次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高（5,000万円を限度）×1%

(ロ) [住宅の取得等の対価の額又は費用の額－当該住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等]（5,000万円を限度）×2%÷3

ハ 東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例の対象となる再建住宅の場合 次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高 (5,000 万円を限度) $\times 1.2\%$

(ロ) [住宅の取得等の対価の額又は費用の額－当該住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等] (5,000 万円を限度) $\times 2\% \div 3$

2. 給与所得者の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除申告書について、次に掲げる事項の記載を要しないこととされました。

イ 住宅の取得等をした年月日

ロ 住宅の取得等をした家屋をその者の居住の用に供した年月日

ハ 住宅の取得等 (住宅借入金等に当該取得等とともにする当該取得等をした家屋の敷地の用に供される土地等の取得に係る住宅借入金等が含まれる場合には、当該土地等の取得を含む。) の対価の額又は費用の額

ニ 住宅の取得等をした家屋の床面積

(注) 上記の改正は、平成 31 年 4 月 1 日以後に提出する給与所得者の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除申告書について適用されます。

3. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除証明書の記載事項は、次に掲げる事項であることと法令上、明確化されました。

イ 住宅の取得等をした家屋をその者の居住の用に供した年月日

ロ 住宅の取得等の対価の額又は費用の額

ハ 住宅の取得等をした家屋の床面積のうちその者の居住の用に供する部分の床面積の占める割合及び住宅の取得等をした家屋の敷地の用に供する土地等の面積のうち当該居住の用に供する部分の面積の占める割合

ニ 住宅借入金等が連帯債務である場合には、その負担部分の割合

ホ その他参考となるべき事項

(注) 上記の改正は、居住年が平成 31 年以後である者に対し、平成 32 年 10 月 1 日以後に交付する住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除証明書について適用されます。

4. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する土地収用法の特例の規定による収用があった場合には、収用交換等の場合の譲渡所得の 5,000 万円特別控除等