

いろいろなことが始まり、動き出す4月。

新年度となりましたが皆様いかがお過ごしでしょうか。1月末には日銀がマイナス金利の導入を決定し、住宅関連市場でいえば住宅ローンの低金利化など、さまざまな影響がでています。これを機に、新築・中古物件とも購入を検討する消費者の数が増加すると見込まれていますが、今後の動向をきちんと見極めたいところです。

## 2016年の住宅関連制度について

平成28年度の予算概要をみてみると、「地域と暮らしの魅力の向上」の項目として「空き家対策の推進、既存住宅ストックの流通促進」、「若年世帯・子育て世帯・高齢者世帯が安心して暮らせる住まいの確保」、「バリアフリー・ユニバーサルデザイン化等の促進」などがあり、税制の優遇措置にもそれらの事項が反映された内容となっています。

### 【住宅ストック活用に向けた特例措置の創設】

住宅関連で注目すべき税制措置のひとつが「**空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例**」の創設です。これは、適切に管理できていない空き家などが、周辺地域に住む住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることを踏まえ、それらを抑制するために設けられた特別措置となります。被相続人が居住していた家屋で、1981年5月31日以前に建築(旧耐震基準)した住宅が対象となり、相続時から3年が経過した年の12月31日までに土地を売却、または土地と家屋の両方を売却した場合、譲渡所得から3000万円が控除されます。また、家屋の除却をした後に土地を売却した場合も同様の控除を受けることができますが、売却額が1億円を超えるものは対象外です。

さらに、相続時から売却時まで、事業用、賃貸用、居住用として利用されていないこと、住宅を売却する場合は、売却時まで新耐震基準に適合する改修を行うなどの要件を満たさなければなりません。

また、リフォームを対象とした特例の措置として導入されるのが、「**三世帯同居**」に対応した**リフォーム**に関するものです。こちらは、2016年4月1日から2019年6月30日までに、借入金や自己資金を利用してリフォームを行った場合に税額控除を受けることができます。ローンを組んでリフォームをする場合には、最長5年の間、年末のローン残高(上限1000万円)から2.0%が控除となり、自己資金でリフォームする場合には工事費用(上限250万円)の10%が所得税額から控除されますが、所得が3000万円を超える場合は対象外となります。

※「三世帯同居」に対応したリフォームについては注目のトレンド&スタイルのコーナーをご覧ください

### 【耐震・省エネなど改修に関する減税措置を一部見直し】

耐震改修した住宅の固定資産税を1/2に減額する措置についての適用期限が2年3カ月の延長されるほか、**バリアフリー改修した住宅の固定資産税を1/3に減額する措置は**、対象となる住宅について「2007年1月1日以前に建てられた住宅」から「**新築から10年以上経過した住宅**」に見直しとなり、さらに床面積要件の追加として「改修後、床面積が50㎡以上になること」、工事費要件については「地方公共団体からの補助金等で充てる部分を除く50万円超」を「国または地方公共団体からの補助金等で充てる部分を除く50万円超」としたうえで、適用期限が2年間延長となります。また、改修した住宅の固定資産税を1/3に減額する**省エネ改修も、同様の床面積要件の追加、工事費要件の見直し**を行い、適用期限が2年延長となります。

### 【そのほか 延長となる税制制度】

- **新築住宅(認定長期優良住宅を含む)にかかわる固定資産税の減額措置**(2018年3月31日まで2年間延長)  
新築住宅を購入後、所有者が毎年納税する固定資産税を一戸建ての場合は3年間、マンションの場合は5年間1/2に減額
- **認定長期優良住宅にかかわる特例措置**(2018年3月31日まで2年間延長)  
長期優良住宅に認定された住宅を取得した場合、所有権保存登記・所有権移転登記の税率を軽減し、不動産取得税の控除額を拡大することに加え、上記の新築住宅にかかわる固定資産税の減額措置(1/2減額)を一戸建ての場合は5年間、マンションの場合は7年間にする
- **居住用財産の買換え等にかかわる特例措置**(2017年12月31日まで2年間延長)  
マイホームの売却時に利益が生じた場合、その時点での課税をせず、将来このマイホームを譲渡する時まで納税を繰り延べられる、またはマイホームの売却時に譲渡損失が生じた場合、その翌年以降最長3年間、総所得金額から一定の方法による控除を受けることができる

今回は、一部を抜粋しての紹介となっていますので、詳しくは国土交通省のホームページなどのご確認をお願いいたします。

参考資料:国土交通省 平成28年税制改正概要  
<http://www.mlit.go.jp/common/00112988.pdf>