

TMBニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成25年12月15日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当:
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アクティ南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町1-2-14 日本ビルディング3号館3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

平成26年度税制改正大綱 Part II. 不動産関連税制

1. 既存建築物の耐震改修投資の促進のための税制措置の創設案【所得税・住民税】【法人税】

耐震改修対象建築物^{※1}につき平成27年3月31日までに、建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定による耐震診断結果の報告を行ったもの（その報告に関する命令又は必要な耐震改修に関する指示を受けたものを除く。）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の間に、その耐震改修対象建築物の部分について行う耐震改修^{※2}により取得し、又は建設したその耐震改修対象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こととする。

2. 耐震改修を行った既存家屋に係る固定資産税の減額措置の創設案【新設】【地方税】

耐震改修を行った既存家屋（住宅を除く。以下同じ。）に係る固定資産税につき、税額を減額する措置を講ずる。
 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正に伴い耐震診断を義務付けられ、その結果が所管行政庁に報告された家屋（その報告に関する命令又は必要な耐震改修に関する指示の対象となったものを除く。）について、政府の補助を受けて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に建築基準法に基づく現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合させるよう改修工事を行った場合において、その旨を市町村に申告したものに限り、改修工事が完了した年の翌年度から2年度分のその家屋に係る固定資産税について、その家屋に係る固定資産税額の2分の1に相当する金額（その2分の1に相当する金額がその補助対象改修工事に係る工事費の2.5%に相当する金額を超える場合は、その2.5%に相当する金額）を減額する。

3. 住宅ローン控除の要件緩和案（耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合）【所得税・住民税】

居住者が、平成26年4月1日以後に耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、自己の居住の用に供する場合において、その住宅の取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、その者の居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たすときは、その住宅を耐震基準に適合する住宅とみなして、住宅ローン控除の適用を受けることができることとする。

（注）本措置は、既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除の適用を受ける場合には、適用しない。

4. 居住用財産の譲渡・交換に関する特例の延長・要件改正案【所得税・住民税】

- （1）特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
 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、その適用期限を2年延長する。
 ⇒期限：平成27年12月31日
- （2）居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を2年延長する。
 ⇒期限：平成27年12月31日
- （3）特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を2年延長する。
 ⇒期限：平成27年12月31日

5. 登録免許税の特例措置延長案

「特定認定長期優良住宅」及び「認定低炭素住宅」の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率軽減措置の適用期限を2年延長 ⇒期限：平成28年3月31日

6. 不動産取得税の特例措置延長案

- ①新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する場合について、既存住宅の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置と同様の措置を講ずる。
- ②新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の2倍（200㎡を限度）相当額の減額）について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置の適用期限を2年延長する。
 ⇒期限：平成28年3月31日
- ③新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を2年延長する。
 ⇒期限：平成28年3月31日