

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27年12月22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](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 吉川・笹川  
 【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28年度税制改正大綱 Part I 不動産関連税制①

### 1. 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設【所得税・住民税】

(1) 以下の条件を満たす「被相続人居住用家屋」及び「土地等」を譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用可 ⇒ **適用期間：平成28年4月1日～平成31年12月31日までの譲渡**

被相続人居住用家屋	相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であること 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること（区分所有建築物を除く） 相続開始直前に被相続人以外の居住者がいなかったものであること（独居であること）
土地等	相続開始直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等
対象者	相続により被相続人居住用家屋及其敷地の用に供されていた土地等を取得した個人
相続開始時からの譲渡期限	相続の時から相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡
譲渡対価限度額	譲渡対価の額が1億円を超えるものを除く

※1 被相続人居住用家屋及びその敷地の譲渡については、次の要件を満たすものに限る

- ①相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ②譲渡の時に地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること。

※2 被相続人居住用家屋を除却した後における敷地の譲渡については、次の要件を満たすものに限る

- 家屋：相続の時から除却の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- 敷地：相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(2) 相続開始時から譲渡期限までの譲渡対価の合計額が1億円を超える場合には本特例は適用しない

(3) 相続開始から譲渡まで空き家であったこと等を証する書類の確定申告書への添付が必要

(4) 他の特例との適用関係：①相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（取得費加算の特例）と選択適用

②居住用資産の買換え等の特例との重複適用その他の所要の措置を講ずる。

### 2. 住宅ローン控除・特定増改築等に係る住宅ローン控除の省エネ改修工事の緩和措置の廃止【所得税】

住宅ローン控除・特定増改築等に係る住宅ローン控除の適用対象となる「省エネ改修工事」に係る省エネ要件の緩和措置（エネルギーの使用の合理化に相当程度資する増築、改築、修繕）を適用期限（平成27年12月31日）で廃止

### 3. 住宅取得等の非居住者期間中の適用の拡充【所得税・住民税】

非居住者である期間中に住宅の新築若しくは取得又は増改築等をした場合についても、次の住宅取得等に係る措置について、現行の居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で適用できることとする。

⇒適用開始：平成28年4月1日以後の住宅の新築若しくは取得又は増改築等をする場合

- (1) 住宅借入金等を有する場合の所得税額・個人住民税額の特別控除
- (2) 特定の増改築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
- (3) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除
- (4) 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除
- (5) 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除
- (6) 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・個人住民税の特別控除等の重複適用に係る特例
- (7) 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・個人住民税の特別控除等の控除額に係る特例

### 4. 居住用財産の譲渡損失の損益通算、繰越控除・買換、交換に関する特例の延長【所得税・住民税】

下記特例の適用期限を2年延長 適用期限：平成29年12月31日

- (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
- (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
- (3) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

### 5. 登録免許税の特例措置延長【登録免許税】

下記特例の適用期限を2年延長 適用期限：平成30年3月31日まで

- (1) 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置
- (2) 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の軽減措置
- (3) 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置

### 6. 不動産取得税の特例措置延長【不動産取得税】

下記特例につき適用期限を2年延長 適用期限：平成30年3月31日まで

- (1) 新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日
- (2) 新築住宅特例適用住宅用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
- (3) 新築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

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 27 年 12 月 21 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](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 吉川・笹川  
 【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 28 年度税制改正大綱 Part I 不動産関連税制②

### 7. 住宅の三世代同居改修工事等に係る所得税額控除の創設【所得税】

個人が、その所有する居住用の家屋について「一定の三世代同居改修工事」を行った場合は、「既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除」の適用対象に追加し、次に定める割合に相当する金額をその年分の所得税の額から控除する。⇒適用期間：平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの居住供用

- (1) 税額控除率：三世代同居改修工事に係る標準的な工事費用相当額（250 万円を限度）の 10%
- (2) 一定の三世代同居改修工事とは：①調理室、②浴室、③便所、④玄関のいずれかを増設する工事で、改修後①～④までのいずれか 2 つ以上が複数となる工事であって、その標準的な工事費用相当額が 50 万円を超えること等の要件を満たすもの（補助金等の額を控除した後の金額）
- (3) 標準的な工事費用相当額とは  
三世代同居改修工事の改修部位ごとに標準的な工事費用の額として定められた金額 × 改修を行った箇所数
- (4) その他の要件
  - ① その年の前年以前 3 年内の各年分において本税額控除の適用を受けていないこと
  - ② その年分の合計所得金額が 3,000 万円を超えていないこと
  - ③ 確定申告書に、控除に関する明細書、三世代同居改修工事が行われた家屋である旨を証する書類及び登記事項証明書その他の書類の添付が必要
  - ④ 税額控除は、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」、「特定の増改築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」の適用を受ける場合には、適用しない。

### 8. 住宅の三世代同居改修工事等に係る住宅ローン控除の創設【所得税】

個人が、その所有する居住用の家屋について「三世代同居改修工事」を行い、その工事に係る住宅借入金等の年末残高を有する場合は、「特定の増改築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」の対象に追加し、次に定める割合に相当する金額の合計額を所得税の額から控除する。

- ⇒適用期間：平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの居住供用
- (1) 税額控除率：①一定の三世代同居改修工事に係る償還期間 5 年以上の住宅借入金等の年末残高：2%  
② ①以外の償還期間 5 年以上の住宅借入金等の年末残高：1%
  - (2) 控除期間：5 年間 (3) ローンの限度額：250 万円（一定の三世代同居改修工事以外との合計で 1,000 万円）
  - (4) 一定の三世代同居改修工事とは：①調理室、②浴室、③便所、④玄関のいずれかを増設する工事で、改修後①～④までのいずれか 2 つ以上が複数となる工事であるものであって、その工事費用の合計額が 50 万円を超えるものをいう。（補助金等の額を控除した後の金額）
  - (5) 三世代同居改修工事等の証明書の発行が必要
  - (6) その他の要件は、現行の住宅の増改築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要件と同様

### 9. 固定資産税の特例措置延長【固定資産税・都市計画税】

- (1) 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置（都市計画税も同じ）  
適用期限を 2 年 3 ヶ月延長 適用期限：平成 30 年 3 月 31 日まで
- (2) バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置（都市計画税も同じ）  
以下の見直しを行った上で適用期限を 2 年延長 適用期限：平成 30 年 3 月 31 日まで
  - ①対象住宅 改正案：新築された日から 10 年以上を経過した住宅
  - ②床面積要件 改修後の住宅の床面積が 50 ㎡以上、を追加する。
  - ③工事費要件 改正案：50 万円超（国又は地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く。）
- (3) 省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置  
以下の見直しを行った上で適用期限を 2 年間延長 適用期限：平成 30 年 3 月 31 日まで
  - ①床面積要件 改修後の住宅の床面積が 50 ㎡以上、を追加する。
  - ②工事費要件 改正案：50 万円超（国又は地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く。）
- (4) 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置（都市計画税も同じ）  
適用期限を 2 年延長 適用期限：平成 30 年 3 月 31 日まで
- (5) 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置（都市計画税も同じ）  
適用期限を 2 年延長 適用期限：平成 30 年 3 月 31 日まで

### 10. サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度【縮減・延長】

割増償却率を以下の通り引き下げた上、適用期限を 1 年延長 適用期限：平成 29 年 3 月 31 日までに事業供用した場合  
 耐用年数 35 年未満 14%⇒10%      耐用年数 35 年以上 20%⇒14%