

知っているとお利！ 税制改正あれこれ

# 住まいと税金

2017年度税制改正大綱\*では、  
住まい関連の改正が  
いくつか盛り込まれました。  
また、これまでの税制改正でも、  
マイホームが購入しやすくなる  
改正が行われました。  
主なものをピックアップして  
紹介します。

\*2017年度税制改正大綱は2017年2月1日現在では  
改正案ですが、政治情勢に変動がない限り成立する  
見込みです。

[監修] 平井会計事務所 税理士 平井 満広



## 2017年度税制改正大綱

### 1 居住用超高層建築物（タワーマンション）課税の見直し

タワーマンションなどの居住用超高層建築物（高さ60mを超え、複数階に住戸がある建物）の固定資産税額等が見直しとなります。取引価格と同じように、高層階の固定資産税は高く、低層階の固定資産税は低くなります。2017年以

降に販売される新築マンション（ただし2017年4月1日より前に売買契約が締結された住戸を含む物件は除く）から適用されます。なお、既存マンションの固定資産税は現行制度のままです。

### 2 家屋、土地の登録免許税の軽減措置の適用期限延長

(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…2020年3月31日まで3年間延長

①所有権の保存登記	0.4%	→	0.15%
②所有権の移転登記	2%	→	0.3%
③抵当権の設定登記	0.4%	→	0.1%

(2) 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置…2019年3月31日まで2年間延長

①所有権の移転登記	2%	→	1.5%
②信託登記	0.4%	→	0.3%





## これまでの税制改正

### 1 住宅ローン減税で、所得税・住民税が減税

住宅ローン減税というのは、住宅ローンを利用してマイホームを購入した場合に、一定期間にわたって、住宅ローンの年末残高に応じて一定割合を所得税から控除してくれる制度です。この制度の適用期限は現段階では、2019年6月末までに入居した場合となっています。

控除額は下表のとおりです。住宅ローン減税は、所得税が少ないため控除額を全額控除できなかった場合は、残りを住民税からも控除することができます。ただし控除上限額があり、下表のようになっています。

#### ● 住宅ローン減税による控除額(2019年6月末までに入居の場合)

消費税課税の有無(※1)	控除対象借入限度額	毎年の控除率	控除期間	最大控除額(10年間の合計)	住民税からの控除上限額
消費税が課税される場合	4,000万円(※2)	1%	10年	400万円(※2)	13万6,500円
消費税が課税されない場合	2,000万円(※3)	1%	10年	200万円(※3)	9万7,500円

※1 不動産会社やデベロッパーなどの事業者からマイホームを購入する場合は消費税が課税される。

※2 売主が事業者ではなく、個人間の取引でマイホームを購入する場合は消費税が課税されない。

※3 長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額5,000万円、最大控除額500万円

※4 長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額3,000万円、最大控除額300万円

### 2 住宅取得資金を贈与された場合の贈与税の非課税制度

親や祖父母から住宅取得資金を贈与された場合、贈与税の非課税制度が利用できます。非課税限度額は、契約締結日や、その時の消費税の税率で異なり、下表のとおりになっています。

贈与税は税率が高いので、通常は税額が大きくなります。

仮に2017年に、親や祖父母から、これといった目的がなく1,200万円の贈与を受けたとすると(子・孫は20歳以上、暦年課税とする)、贈与税額は246万円になります。ところが、これが住宅取得資金の贈与であれば(省エネ等住宅の場合)、贈与税額は0になります。ぜひ、検討したい制度です。

#### ● 住宅取得資金を贈与された場合の贈与税の非課税限度額

(ア) 右記(イ)以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
2016年1月1日～2020年3月31日	1,200万円	700万円
2020年4月1日～2021年3月31日	1,000万円	500万円
2021年4月1日～2021年12月31日	800万円	300万円

(イ) 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
2019年4月1日～2020年3月31日	3,000万円	2,500万円
2020年4月1日～2021年3月31日	1,500万円	1,000万円
2021年4月1日～2021年12月31日	1,200万円	700万円

\*「省エネ等住宅」とは、省エネ等基準(①断熱等性能等級4もしくは一次エネルギー消費量等級4以上であること、②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上もしくは免震建築物であること、または③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上であること)に適合する住宅用の家屋であることにつき、一定の書類により証明されたものをいいます。