

平成31年(2019年)10月の消費税率引上げに伴う対応策として、住宅に係る需要変動の平準化のため、住宅ローン控除の控除期間を3年延長し13年間とするなどの見直しを行います。

そこで、今回は、土地住宅税制の見直しのうち、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と、②空き家に係る譲渡所得の3,000万円の特例の見直し、について解説することとします。

## 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

### (1) 制度の概要

個人が、住宅の取得等(その対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合に限る。)をして、平成31年(2019年)10月1日から平成32年(2020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す。

この特例は、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所得税額から控除することができることとします。

※ 住宅の取得等とは、居住用家屋の新築等若しくは既存住宅の取得又はその者の居住の用に供する家屋の増改築等をいいます。

※ 住宅取得等資金の贈与税の非課税規定は、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%である場合に、住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日が、平成31年(2019年)4月1日～平成32年(2020年)3月31日のときに、省エネ等住宅は3,000万円、それ以外の住宅は2,500万円まで贈与税は非課税とされています。

### (2) 特別控除額

次に掲げる区分に応じそれぞれ次に定める金額のうち、いずれか少ない金額を控除することができます。

一般の住宅	認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅	東日本大震災の被災者等に係る再建住宅
住宅借入金等の年末残高(4,000万円を限度)×1%	住宅借入金等の年末残高(5,000万円を限度)×1%	住宅借入金等の年末残高(5,000万円を限度)×1.2%
住宅の取得等の対価等(消費税額等を除く)の額(4,000万円を限度)×2%÷3	住宅の取得等の対価等(消費税額等を除く)の額(5,000万円を限度)×2%÷3	住宅の取得等の対価等(消費税額等を除く)の額(5,000万円を限度)×2%÷3

## 2. 空き家に係る譲渡所得の3,000万円の特例の見直し

### (1) 制度の概要

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から平成31年(2019年)12月31日までの間に売って、一定の要件(相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること、など)に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。

(注1) 被相続人居住用家屋とは、相続の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、次の3つの要件すべてに当てはまるもの(主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限ります。)をいいます。

- 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

(注2) 被相続人居住用家屋の敷地等とは、相続の開始の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又はその土地の上に存する権利をいいます。

### (2) 改正の概要

① 適用期限を4年(平成35年(2023年)12月31日まで)延長することとしました。

② 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の範囲に、一定の要件を満たす場合に限り、老人ホーム等に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等を含むものとしてしました。

なお、上記②の改正は、平成31年4月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用することとされています。そのため、既に相続が開始している場合でも、譲渡する時期においては、この特例の適用を受けることができるケースがあることに留意しておかなければなりません。

(文責：山本和義)