



住宅・土地税制

住宅ローン減税を大幅に拡充・延長するとともに、自己資金での住宅投資についても新たな税額控除を創設します。また、土地の流動化、有効活用に資するよう、平成21年及び平成22年に取得した土地の譲渡に係る特別控除等を創設します。

住宅ローン減税の拡充・延長

ポイント

- ☑ 住宅ローン減税については、適用期限を5年間延長するとともに、一般住宅にかかる最大控除可能額を500万円に引き上げ、特に長期優良住宅（いわゆる200年住宅）については過去最高水準を上回る600万円まで引き上げます。

住宅ローン減税制度

住宅借入金等を利用して住宅の取得等をし、居住の用に供した場合において、一定の要件の下で、住宅借入金等の年末残高に控除率を乗じた金額を各年分の所得税額から控除できる制度です。

平成21年から平成25年までに居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額、控除率は次のとおりです。

○ 一般住宅の場合

居住年	控除期間	ローンの年末残高限度額	控除率	控除可能額(年額)	最大控除可能額(10年間累計)
平成21年	10年	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
平成22年	10年	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
平成23年	10年	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
平成24年	10年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
平成25年	10年	2,000万円	1.0%	20万円	200万円

○ 長期優良住宅（いわゆる200年住宅）の場合

居住年	控除期間	ローンの年末残高限度額	控除率	控除可能額(年額)	最大控除可能額(10年間累計)
平成21年	10年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
平成22年	10年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
平成23年	10年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
平成24年	10年	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
平成25年	10年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円

(参考) 中低所得者層の方にも効果的な負担軽減となるよう、所得税から控除しきれない金額のうち、一定額を個人住民税から控除することができます。

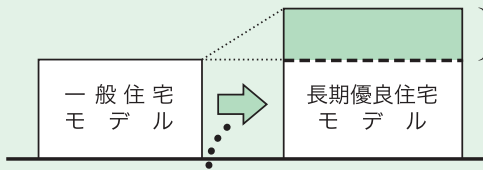
長期優良住宅に係る税額控除制度の創設

ポイント

- 長期優良住宅（いわゆる200年住宅）の新築等をした場合、その標準的ななかかり増し費用の10%相当額をその年分の所得税額から控除できることとします（最大控除可能額100万円。その年分の所得税額から控除しきれない場合は翌年分の所得税額から控除可能）。
 - ※ 適用期限：長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行日（平成21年6月4日）から平成23年12月31日まで

$$\text{標準的ななかかり増し費用相当額 (1,000万円を限度)} = 1\text{㎡当たりの標準的ななかかり増し費用 (単価)} \times \text{住宅の床面積 (㎡)}$$

〈標準モデルを設定し、標準的な建築コストを算出〉



- 例えば
- ・ 耐久性の強化（床下換気、防蟻防腐対策等）
 - ・ 耐震性の強化（壁量増加等）
 - ・ 省エネ性能の強化（断熱材の厚さ増量等）
 - ・ 可変性の強化（天井高の確保等）

長期優良住宅の認定基準（耐久性、耐震性、省エネ性能等）に適合するために必要となる標準的ななかかり増し費用

- 構造の区分ごとに床面積1㎡当たりの標準的ななかかり増し費用を告示で規定

〈告示の例〉	
○ 木造	3万3,000円/㎡
○ 鉄骨鉄筋コンクリート造	3万6,300円/㎡
○ 鉄筋コンクリート造	3万6,300円/㎡
○ 鉄骨造	3万3,000円/㎡
○ その他の構造	3万3,000円/㎡

住宅リフォームに係る税額控除制度の創設

ポイント

- 自己資金により一定の省エネ改修工事又はバリアフリー改修工事を行った場合、その標準的な工事費用の額と実際の工事費用の額のいずれか少ない金額の10%相当額をその年分の所得税額から控除できることとします（最大控除可能額は20万円。ただし、太陽光発電装置設置の場合は30万円）。
 - ※ 適用期限：平成21年4月1日から平成22年12月31日まで

対象となる工事

1 省エネ改修工事

①全ての居室の窓全部の改修工事（必須）、②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事、⑤一定の太陽光発電装置設置工事（①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるものに限る。）

2 バリアフリー改修工事

特定居住者（注）が行う以下の工事

- ①廊下の拡幅、②階段の勾配の緩和、③浴室改良、④便所改良、⑤手すりの設置、⑥屋内の段差の解消、⑦引き戸への取替え工事、⑧床表面の滑り止め化

※ 上記1又は2の改修工事の費用が30万円超のものが対象

（注） 特定居住者とは、①50歳以上の者、②要介護又は要支援の認定を受けている者、③障害者である者、④居住者又は親族のうち②若しくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者をいう。

控除額の算出方法

控除額
いずれか少ない金額の10%

標準的な工事費用

実際の工事費用

単位（㎡など）
当たりの標準的な工事費用

住宅の床面積（㎡）など

- 各改修工事とも、改修部位ごとに単位当たりの標準的な工事費用を告示で規定

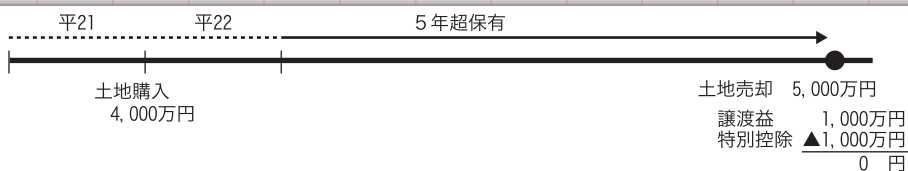
〈告示の例〉

○ 省エネ改修工事	
○ 内窓の新設（東京都の場合）	8,000円/㎡（床面積）
○ 天井の断熱工事	2,500円/㎡（床面積）
○ 太陽光発電装置設置工事	73万5,000円/kw
○ バリアフリー改修工事	
○ 廊下の拡幅工事	17万7,900円/㎡（施工面積）
○ 出入口幅の拡張工事	19万2,700円/箇所
○ 浴室の段差の解消工事	9万3,300円/㎡（施工面積）

平成21年及び平成22年に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設

ポイント

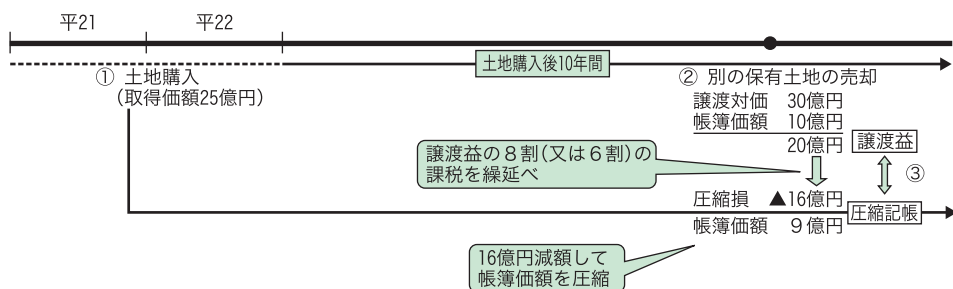
- 個人又は法人が平成21年、平成22年に取得した土地等を譲渡（所有期間5年超）した場合には、その譲渡益から1,000万円を控除できることとします。



平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の創設

ポイント

- 個人事業者又は法人が、平成21年、平成22年に土地等を取得し、本特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合には、その取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に、所有する他の土地等を譲渡したときの譲渡益の8割（平成22年に取得した土地等のみを本特例の適用対象とする場合には6割）相当額を限度として、課税の繰延べができます（圧縮記帳）。



土地の売買等に係る登録免許税の軽減税率の据置き等

ポイント

- 土地の売買による所有権の移転登記及び土地の所有権の信託の登記の登録免許税の軽減税率を2年間据え置きます。

登記の種類	本 則		特 例				
			(~21. 3. 31)	(~22. 3. 31)	(~23. 3. 31)	(~24. 3. 31)	(~25. 3. 31)
土地の売買による所有権の移転	2.0%	改正前	1.0%	1.3%	1.5%		
		改正後	1.0%	1.0%	1.0%	1.3%	1.5%
土地の所有権の信託	0.4%	改正前	0.2%	0.25%	0.3%		
		改正後	0.2%	0.2%	0.2%	0.25%	0.3%

ポイント

- 住宅用家屋の売買等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限を2年間延長します。