



中古住宅を 買うとき 売るとき



住宅取得に関する税制特例

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌『RETIO』やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

住宅取得に関する税制特例



良質な住宅の取得推進のため、購入やリフォーム等における税金等に関して、いろいろな優遇制度が設けられています。税制特例については、国税庁や国土交通省のウェブサイト^{*1}などにおいて、利用できるものがないか、確認をしてみましょう。

⚠️ 税制特例を利用できるかは、購入者自身が税務署・税理士に確認を！

税制特例の利用には、物件や購入者の収入などについて、一定の要件を満たす必要があり、どのような特例があるかや、利用できるかなどについては、購入者自身が税務署・税理士に確認をする必要があります。

なお、税理士法は税理士資格を持たない者が税務相談(無償でも)を行うことを禁じています。**税理士資格を持たない宅地建物取引業者等に、税金に関する個別具体的な調査・確認等を依頼することはできません。**

住宅の購入と税制特例 (2022年1月1日現在)



(1) 住宅ローン控除

無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するため、住宅ローンを借り入れて住宅の新築・取得^{また}又は増改築等をした場合、一定の要件を満たすときには、年末のローン残高(借入限度額の範囲内)の0.7%を所得税

(一部、翌年の住民税)から最大13年間控除する制度です^{*2}(表1)。

(2) リフォームに関する税の特例

中古住宅について、一定の耐震、バリアフリー、省エネルギー(省エネ)等のリフォーム工事を行った場合、一定の要件を満たすときには、必須工事については、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%、その他工事(必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォーム)については、必須工事全体にかか^{およ}係る標準的な費用相当額の同額までの5%が、改修工事を完了した年の所得税額より控除される制度です(表2)。

また、一定の要件を満たすリフォーム工事については、市区町村へ所定の手続きを行うことにより、工事翌年度の建物固定資産税の減額措置を受けることができます。

(3) 登録免許税の軽減特例

土地・建物の所有権移転登記における登録免許税(不動産の価格^{*3}×税率)について、一定の要件を満たす住宅用家屋(登記面積が50㎡以上、1982年1月1日以降建築など)は、移転登記や住宅ローンに関する抵当権設定登記の申請に際して、所定の手続きを行うことにより、税率の軽減措置を受けることができます。

あらかじめ法務省のウェブサイト^{*4}等にて、特例の確認をしておき、登記申請前に依頼する司法書士と打ち合わせをしておきましょう。

*1 国税庁「マイホームを持ったとき」https://www.nta.go.jp/publication/pamph/koho/kurashi/html/05_1.htm
国土交通省「各税制の概要」https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

*2 国土交通省「住宅ローン減税」https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html

*3 固定資産課税台帳に登録された価格がある場合は、その価格(固定資産税評価額)

*4 法務局「令和4年4月1日以降の登録免許税に関するお知らせ」https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000025_00002.html

表1 住宅ローン控除の概要

※国土交通省ウェブサイト*2を基に筆者作成

	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
中古住宅 (a)	長期優良住宅 (c)・低炭素住宅 (d) ZEH水準省エネ住宅 (e) 省エネ基準適合住宅 (f)	3000万円	3000万円	10年間
	その他の住宅①	2000万円	2000万円	
新築住宅	長期優良住宅・低炭素住宅	5000万円	4500万円	13年間
	ZEH水準省エネ住宅	4500万円	3500万円	
再販住宅 (b)	省エネ基準適合住宅	4000万円	3000万円	
	その他の住宅①	3000万円	0円②	

① 省エネ基準を満たさない住宅

② 2023(令和5)年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024・2025(令和6・7)年に入居する場合は、借入限度額2000万円・控除期間10年間

(a) **中古住宅**：1982年1月1日以後に建築された、もしくは、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして耐震基準適合証明書等による証明がされた、建築後使用されたことがある住宅で一定の要件を満たすもの

(b) **再販住宅**：宅地建物取引業者が一定の増改築等(リフォーム)を行って販売した住宅で、前述(a)中古住宅の要件を満たすものであること、取得時において新築された日から10年を経過した家屋であること等の一定の要件を満たすもの

(c) **長期優良住宅**：長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、所管行政庁より認定を受けた住宅で一定の要件を満たすもの

(d) **低炭素住宅**：「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」(省エネ法)の省エネ基準に比べて、一次エネルギー消費量が△10%以上となること、その他の低炭素化に資する措置が2項目以上講じられていること、などの基準を満たす低炭素建築物と行政より認定を受けた住宅で一定の要件を満たすもの

(e) **ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)水準省エネ住宅**：日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6の性能を有する証明がされた住宅で、一定の要件を満たすもの

(f) **省エネ基準適合住宅**：日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する証明がされた住宅で一定の要件を満たすもの

※適用要件等は、国税庁ウェブサイト「マイホームを持ったとき」

https://www.nta.go.jp/publication/pamph/koho/kurashi/html/05_1.htm等を参照

表2 リフォームに関する所得税の特例

※国土交通省ウェブサイトを基に筆者作成

所得税				
必須工事(控除率10%)		その他工事(控除率5%)		最大控除額 (必須工事と その他工事合計)
対象工事 (いずれか実施)	対象工事 限度額	対象工事 対象工事限度額		
耐震	250万円	〈対象工事〉 必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム 〈対象工事限度額〉 必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで(②)		62.5万円
バリアフリー	200万円			60万円
省エネ	250万円 (350万円)①			62.5万円 (67.5万円)①
三世帯同居	250万円			62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円)①		75万円 (80万円)①
	耐震or省エネ+耐久性	250万円 (350万円)①		62.5万円 (67.5万円)①

①カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

②最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

※適用要件等は、国土交通省ウェブサイト「住宅-各税制の概要-住宅のリフォームに利用可能な税制特例」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html等を参照

(4) 不動産取得税の軽減特例

不動産取得税(不動産の価格^{*5}×税率)は、不動産の取得に対して、その所在地の都道府県が、その不動産の取得者に課税をする税金です。

一定の要件を満たす住宅・住宅用土地については、住宅1戸当たりの控除額があるなどの特例がありますので、都道府県の不動産取得税に関するウェブサイトにおいて、あらかじめ確認をしておきましょう。

(5) 住宅取得等資金の贈与に関する特例

個人(贈与者)から贈与を受けた個人(受贈者)は、贈与税が課税されますが、直系尊属から、住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定の要件を満たすときは、次の制度の適用を受けることができます^{*6}。

● 住宅取得等資金の非課税

2022年1月1日から2023年12月31日までの間に、父母や祖父母など直系尊属から、住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定の要件を満たすときは、次の非課税限度額まで贈与税が非課税となります^{*7}。

〈贈与税非課税限度額〉

省エネ等住宅 ^{*1}	左記以外の住宅
1000万円	500万円

- ※1 ①断熱等性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上
②耐震等級2以上もしくは免震建築物
③高齢者等配慮対策等級3以上のいずれかに適合する住宅
- ※2 特例の対象となる、受贈者、住宅等の要件については、国税庁ウェブサイト^{*8}等を参照

● 相続時精算課税選択の特例

相続時精算課税は、60歳以上の親又は祖父母から18歳以上の推定相続人や孫への贈与について、受贈者の選択により、暦年課税(通常の贈

与税の課税方式)に代えて、贈与財産について贈与税(特別控除額2500万円^{*9})を支払い、相続時にその贈与財産と相続財産を合計した価格を基礎とした相続税額から、支払った贈与税を控除することにより、贈与税・相続税を一体化して納税する制度です。住宅取得等資金の贈与については、2023年12月31日まで、贈与者が60歳未満でも、相続時精算課税を選択することができます^{*10}。

なお、相続時精算課税を選択した場合は、相続時まで継続され、途中で撤回することはできません。

〈計算イメージ〉

贈与時の贈与税額計算

(受贈金額－特別控除額2500万円)×20%

相続時の相続税額計算(贈与税精算)

(受贈金額＋相続財産額)による相続税額
－贈与時に支払った贈与税額

※特例の対象となる、受贈者、住宅等の要件については、国税庁ウェブサイト^{*11}等を参照

(6) 中古住宅購入後に耐震工事を行う場合におけるローン控除等の適用について

現行の耐震基準に適合しない中古住宅を購入した場合、入居前までに耐震工事を行い現行の耐震基準に適合する証明を受けるなど、一定の要件を満たした場合は、

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置
- ・住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置
- ・住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

を受けることが可能な場合があります^{*12}。

*5 固定資産課税台帳に登録された価格がある場合は、その価格(固定資産税評価額)

*6 国税庁「財産をもらったとき」https://www.nta.go.jp/publication/pamph/koho/kurashi/html/05_4.htm#tokurei

*7 暦年課税制度(基礎控除額110万円)または相続時精算課税制度いずれかと重複適用が可能

*8 国税庁「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4508.htm>

*9 累計2500万円まで、複数年にわたって利用できる

*10 住宅取得資金贈与と重複適用可能、暦年課税制度(基礎控除額110万円)とは重複適用ができない

*11 国税庁「相続時精算課税選択の特例」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4503.htm>

*12 国土交通省「中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合について」https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000031.html