

1892年3月1日第3種郵便物認可

1 13版

住宅減税

築年数制限撤廃へ

国交省 方針 中古買いやすく

住宅ローン減税など住宅関連の税軽減措置で、築年数の制限が撤廃される見通しとなった。現在は木造だと築後20年以内、耐火建築物でも同25

年以内の物件でないと税の軽減を受けられないが、耐震性能を満たせばどんな中古住宅でも対象となる。中古住宅が買いやすくなり、古い住宅でも売りがやすくなる。国土交通省は来年度の税制改正要望に盛り込んでおり、財務省も認める方向で調整中で、05年度から実施される見込みだ。

住宅関連の減税制度

- <住宅ローン減税>
年末のローン残高の1~0.5%を10年間、所得税から減税する
- <居住用住宅の買い替え特例>
居住用の住宅を買い替える際、買い替え価格を限度に譲渡所得とみなさない
- <住宅用資金の相続税の特例>
親から住宅取得のために資金の贈与を受けた場合、相続時精算課税制度の上限が通常の2500万円に1千万円上乗せされる
- <住宅用資金の贈与税の特例>
親などから住宅取得のために資金の贈与を受けた場合、550万円まで非課税、550万円から1500万円までの部分の税率を軽減
- <登録免許税の軽減措置>
登記にかかる登録免許税率を軽減
- <不動産取得税の特例>
新築の場合、1200万円を価格から控除。中古の場合新築時の控除額を価格から控除

築年数の制限が撤廃されるのは①住宅ローン減税②居住用住宅の買い替え特例③住宅資金の相続税の特例④住宅資金の贈与税の特例⑤登録免許税の軽減⑥不動産取得税の軽減、の六つの特例措置。この税制改正による減税規模は300億円程度と見込んでいる。

これに合わせ、築年数によって融資制限を設けている住宅金融公庫の住宅融資制度も見直す。特例措置を受けるには耐震基準に適合すること

が要件となる。新耐震基準を満たす住宅のほか、建築基準法が耐震改修促進法の基準に従って民間の建築士が診断し、耐震性能の証明書が作成された住宅を対象にする方向

で調整している。国交省によると、首都圏の中古住宅取引に占める築20年超の割合は03年で約38%と10年前のほぼ3倍に増えている。しかし、すべての住宅取引に

占める中古住宅の割合は、日本が11%なのに対して、米国は76%、英国は88%と国際的に見ると少ない。

これまでは住宅を増やす政策を重視し、新築を

促す特例措置を実施してきたが、国交省は良質な中古住宅が増えてきたこともあり、税制や融資制度を見直して中古住宅の流通・活用を進めることにした。