

税務

Vol. 367

不動産に関する 税金の改正について①

税理士・不動産鑑定士

千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出真

【二】相談

「平成28年度税制改正のうち、不動産に関するものについて教えてください」

※以下の内容は2015年12月24日に閣議決定された「平成28年度税制改正大綱」によるものであり、各法案の成立過程において変更が生じた場合、後日このコーナーでお知らせします。

◎【新設】相続により取得した空家を譲渡した場合の3000万円特別控除

相続開始直前において被相続人のみの居住用だった空家（昭和56年5月31日以前に建築されたもの、区分所有建物を除く）およびその敷地を譲渡した場合に、譲渡益から3000万円まで控除できる制度です。平成28年4月1日から

同31年3月31日までの譲渡（相続日から3年経過後の12月31日までの間に譲渡したもの）に適用します。

●適用要件

- ・譲渡対価の額は、1億円以下（相続人が行った二体としての被相続人の居住用財産の譲渡対価の額を含む）。
- ・相続時から譲渡時まで、事業用・貸付用・居住用に供されていないこと。
- ・建物を除却しないで譲渡する場合には、一定の耐震基準に適合すること。
- ・相続税の取得費加算の特例とは選択適用。特定の居住用財産の買換え特例とは重複適用できる。

◎【新設】住宅の三世同居改修工事等をした場合の特例

●住宅ローン控除（減税）の特例
個人が、自己居住用住宅について一定の三世同居改修工事を含む増改築等を行った場合、住宅ローンの年末残高（1000万円を限度）に、表1の控除率を乗じた金額を、各年分の所得税から控除（減税）できる制度です。

●所得税額の特別控除（減税）
個人が、自己居住用住宅について一定の三世同居改修工事を含む増改築等を行った場合、標準的な工事費用相当額（250万円を限度）に表2の控除率を乗じた金額を、各年分の所得税から控除（減税）できる制度です。なお、この特例は、住宅ローン控除（減税）とは選択適用になります。

表1 特定の増改築等をした場合

| ①居住開始 | ②三世同居改修に係る限度額 | ③控除率 | ④最大控除額 (②×③×5年) |
|---------------------------|---------------|------|--|
| | ②その他の借入限度額 | | |
| 平成28年4月1日～ 同31年6月30日まで | 250万円 | 2.0% | $\left(\begin{array}{l} 250 \times 0.02 \\ + \\ 750 \times 0.01 \end{array} \right) \times 5年$ =62万5,000円 |
| | 750万円 | 1.0% | |

(注1)「三世同居改修工事」とは、①調理室、②浴室、③便所、④玄関のいずれかを増設する工事（いずれか2つ以上が複数となるもの）で、工事費用（補助金等の額を控除後）の合計額が50万円超のもの。
(注2)住宅ローン（住宅借入金等）は、償還期間5年以上のもの。
(注3)「三世同居改修工事」には、登録住宅性能評価機関等が発行する証明書が必要。

表2 耐震改修の場合

| ①居住開始 | ②三世同居改修に係る限度額 | ③控除率 | ④控除限度額(②×③) |
|---------------------------|------------------------|------|-------------|
| 平成28年4月1日～ 同31年6月30日まで | 250万円 (標準的な工事費用相当額) | 10% | 25万円 |

(注1)「標準的な工事費用相当額」とは、三世同居改修工事の改修部位ごとに定められた金額×行った箇所数で求める。
(注2)前年以前3年以内の各年分に所得税額の特別控除の適用を受けた者は、適用できない(3年に1度)。
(注3)合計所得金額3,000万円以下が要件。