

令和4年度税制改正 「築年数要件」の 廃止を実現!

令和4年度税制改正大綱が昨年12月24日に閣議決定し、宅建政治連盟が長年、訴えてきた建築後25年(非耐火は20年)超の住宅に耐震基準適合証明を必要とする築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなされることになりました。住宅ローン減税のほか住宅取得等資金の贈与税非課税措置、登録免許税の軽減措置等でも変更されます。(税制関連法案の成立は例年3月末の見込み)

住宅ローン減税の制度見直しと適用期限の延長

住宅ローン減税については、控除率、控除期間等が見直され、適用期限が令和7年12月31日まで4年間延長されます。また、カーボンニュートラル実現の観点から、認定住宅(認定長期優良住宅、認定低炭素住宅)、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅について借入限度額の上乗せが実施されます。

- ・控除率 : 一律0.7%に引下げ
- ・床面積要件 : 50㎡(新築の場合は2023年までに建築確認:40㎡(所得要件1,000万円以下))
- ・所得要件 : 合計所得金額2,000万円以下に引下げ
- ・控除期間 : 新築住宅・買取再販*では原則13年(既存住宅は10年)
- ・借入限度額 : 入居年や住宅の環境性能等に応じて段階的に設定
- ・築年数要件 : 既存住宅の築年数要件が昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)に緩和
※上記以外の場合は耐震基準の適合証明が必要

*すべての買取再販住宅が該当するわけではなく、「買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置」の対象となる買取再販物件のみが該当。

土地に係る固定資産税の税負担の軽減措置

地価上昇で負担増となる場合の負担調整措置について、令和4年度の商業地等に限り、課税標準額の増加を評価額の5%から2.5%に抑制(税額上昇分を半減)する緩和措置が講じられます。

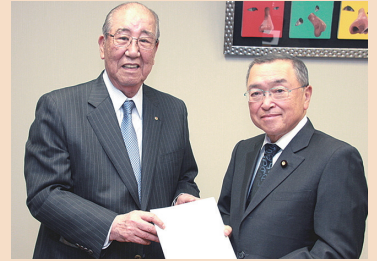
現行

評価額の5%を加算

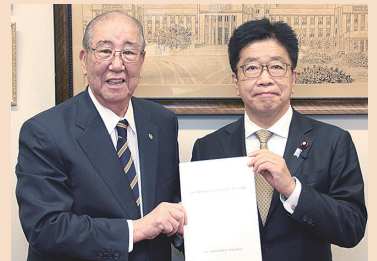
改正案

評価額の2.5%を加算

*都市計画税についても、同様の措置が講じられます。
*住宅用地、農地等については、据置き措置は終了します。



宮沢洋一自民党税制調査会会長(右)に要望する瀨川信義全政連会長(左)
(R3.11.24)



加藤勝信自民党税調小委員長(右)に要望する瀨川会長(左)
(R3.11.30)



松島みどり自民党住宅土地・都市政策調査会会長(左)に要望する瀨川会長(右)
(R3.11.29)

会員の経営環境の改善と地域の住環境の向上に取り組む

沖縄県宅建政治連盟

〒900-0021 沖縄県那覇市泉崎1-12-7 Tel. 098-861-3402

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の延長

父母、祖父母等の直系尊属から、住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税限度額が引下げられます。

- ・適用期限 : 令和5年12月31日まで2年間延長
- ・非課税限度額 : 良質な住宅=1,000万円
その他の住宅=500万円
- ・築年数要件 : 既存住宅の築年数要件が昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)に緩和
※上記以外の場合は耐震基準の適合証明が必要
- ・年齢要件 : 18歳以上(現行20歳以上)に引下げ
※令和4年4月1日以後の贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅に係る登録免許税の軽減措置の適用期限が令和6年3月31日まで2年間延長され、築年数要件が昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)に緩和されます(それ以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要)。

- ・所有権の保存登記0.15% ・所有権の移転登記0.3%
- ・抵当権の設定登記0.1%

居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

居住用財産の買換え等に係る特例措置で、譲渡損が生じた場合に他の所得と損益通算と繰越控除ができる制度は現行のまま。譲渡益が生じた場合には、買換資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅(登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のもを除く)または建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降である場合の要件に『その住宅が一定の省エネ基準を満たすものであること』が追加されたうえで、適用期限が令和5年12月31日まで2年間延長されます。

※令和4年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換資産について適用

その他の特例措置(拡充、期限延長)

- 所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置
…対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業等が追加
- 新築住宅に係る固定資産税を3年間(マンションについては5年間)2分の1に減額する特例措置
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 既存住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る特例措置
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置(印紙税)
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 認定長期優良住宅に係る特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に係る軽減措置(登録免許税)
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置(登録免許税、不動産取得税)
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 都市のスポンジ化対策のための特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税等)
…令和6年3月31日まで2年間延長
- 住宅取得等資金の相続時精算課税制度(贈与税)
…令和5年12月31日まで2年間延長。昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなされ(それ以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要)、受贈者の年齢要件が18歳(改正前20歳)以上に引下げ(令和4年4月1日以後の住宅取得等資金に係る贈与税に適用)

注意

本パンフレットの内容は、令和4年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案です。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

あなたの事業経営に直結する「政策」実現のために
ぜひ政治連盟の活動に、ご協力ください

沖縄県宅建政治連盟

〒900-0021 沖縄県那覇市泉崎1-12-7 Tel. 098-861-3402