

## 不動産の税金に関する 平成21年度税制改正のあらまし

2009年4月

日本実業出版社

### ◎住宅ローン控除の改正

住宅借入金等特別控除（いわゆる「住宅ローン控除」）制度は、5年間延長のうえ、下表のように改正されました。

居住年	控除期間	ローン年末残高	控除率
平成21年	10年間	5,000万円（同左）	1.0%（1.2%）
平成22年	10年間	5,000万円（同左）	1.0%（1.2%）
平成23年	10年間	4,000万円（5,000万円）	1.0%（1.2%）
平成24年	10年間	3,000万円（4,000万円）	1.0%（同左）
平成25年	10年間	2,000万円（3,000万円）	1.0%（同左）

ただし、「認定長期優良住宅」を取得して居住の用に供した場合は、上表のカッコ書きが適用されます。

また、増改築にかかる住宅ローン控除については、平成20年までは現在住んでいる住宅の増改築に限定されていましたが、平成21年からは居住前に工事を行なった場合も6か月以内に居住すれば適用できる措置が講じられました。

なお、平成21年～25年の入居者については、上表で計算した控除額が所得税額から引ききれないときには、その一定額を翌年度の住民税額から控除できることとなりました（市区町村への申告不要）。

### ◎そのほかの住宅・土地税制の改正

平成21年度税制改正では、住宅・土地税制に関して次のような改正も行なわれています。

● **ローンを組まない場合の所得税額の特別控除制度の創設**

住宅ローン控除が適用されない場合でも、一定の要件を満たすときには、次の税額控除が受けられることとなりました。

- ① 認定長期優良住宅を取得した場合の性能強化費用相当額(上限1,000万円)の10%
- ② 既存住宅にかかる一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事を行なった場合の工事費(上限200万円。太陽光発電装置を設置する場合は300万円)の10%

● **増改築等にかかる特例等の適用期限の延長**

次の特例等については、所要の措置を講じたうえで、適用期限が5年間延長されました。

- ① 特定の増改築等にかかる住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
- ② 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

● **土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設**

個人が、平成21年1月1日から22年12月31日までの間に取得した土地等で、売却年の1月1日現在で所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、譲渡所得の金額から1,000万円を控除できることとなりました。

● **登録免許税、不動産取得税の適用期限の延長等**

- ① 住宅用家屋の所有権の保存登記、移転登記、または住宅取得資金の貸付等にかかる抵当権の設定登記にかかる登録免許税の軽減措置の適用期限を2年延長
- ② 土地の売買による所有権の移転登記に関する登録免許税の軽減措置を2年間据え置き、平成23年4月1日以降は段階的に引き上げる
- ③ 住宅および住宅用土地の取得にかかる不動産取得税の標準税率の特例措置の適用期限を3年延長

(No.2809⑳～㉒、3375⑮～⑰、3462⑩～⑪、4248①)