

I 改正の概要

平成 21 年度税制改正において、住宅税制について次のとおり改正されました(詳細は、「Ⅱ 住宅借入金等特別控除」以降を参照)。

1 住宅借入金等特別控除の改正

適用期限が 5 年延長される(平成 11 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、居住の用に供した場合に適用できます。)とともに、次のとおり改められました(措法 41①)。

- (1) 居住者が、居住用家屋の新築、新築住宅若しくは既存住宅の取得又は増改築等(以下 I において「住宅の取得等」といいます。)をして、平成 21 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、その者の居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率等が次のとおりとされました(措法 41①②)。

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	最大控除可能額
平成 21 年	10 年間	5,000 万円	1.0%	500 万円
平成 22 年	10 年間	5,000 万円	1.0%	500 万円
平成 23 年	10 年間	4,000 万円	1.0%	400 万円
平成 24 年	10 年間	3,000 万円	1.0%	300 万円
平成 25 年	10 年間	2,000 万円	1.0%	200 万円

また、対象となる増改築等について、省エネ改修工事をして、平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に、その者の居住の用に供した場合には、その要件が緩和され、対象となる省エネ改修工事の範囲が拡大されました(措令 26②、平成 20 年国土交通省告示第 513 号(最終改正平成 21 年国土交通省告示第 380 号))。

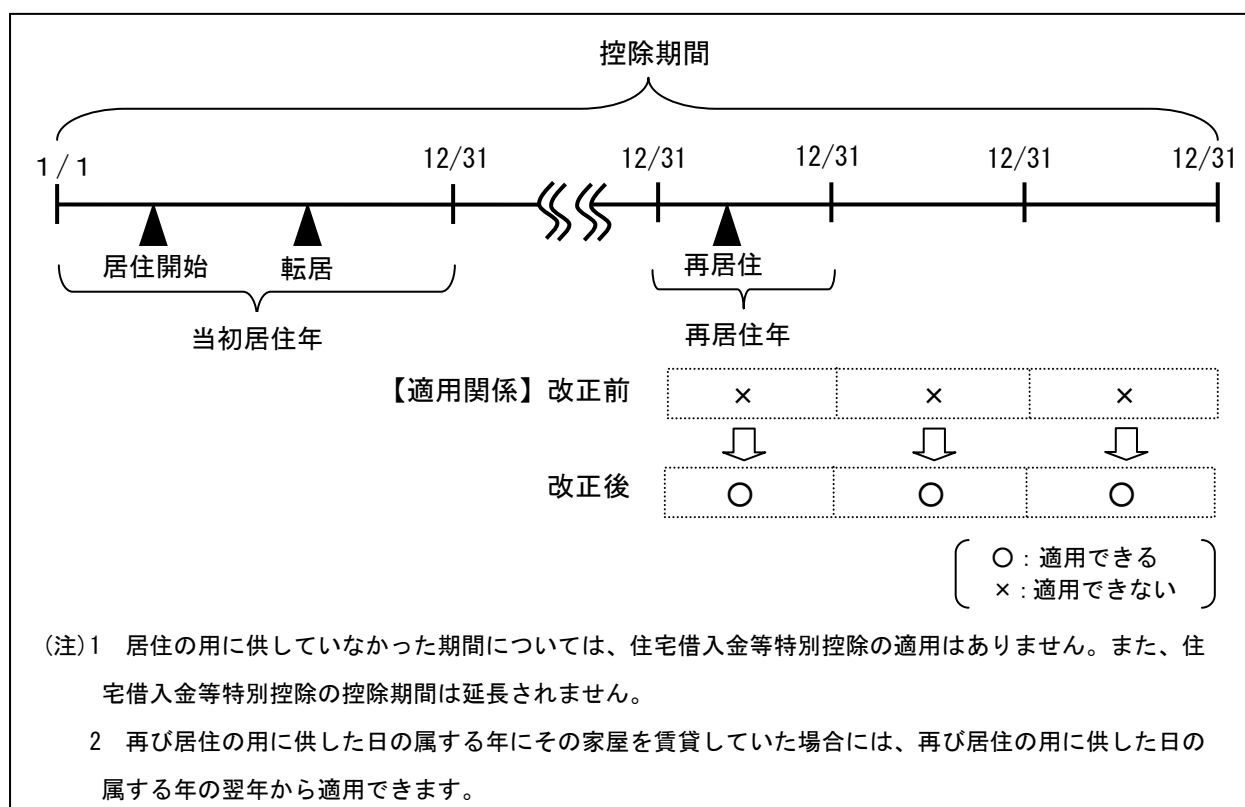
(注) 増改築等について、下記 4 の住宅特定改修特別税額控除の適用を受ける場合には、その増改築等について
(1)の住宅借入金等特別控除は適用できません。

- (2) 居住者が、認定長期優良住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得(以下 I において「認定長期優良住宅の新築等」といいます。)をして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日(平成 21 年 6 月 4 日)から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、その者の居住の用に供した場合の特例(以下「認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例」といいます。)が創設され、その控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率等が次のとおりとされました(措法 41⑤)。

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	最大控除可能額
平成 21 年	10 年間	5,000 万円	1.2%	600 万円
平成 22 年	10 年間	5,000 万円	1.2%	600 万円
平成 23 年	10 年間	5,000 万円	1.2%	600 万円
平成 24 年	10 年間	4,000 万円	1.0%	400 万円
平成 25 年	10 年間	3,000 万円	1.0%	300 万円

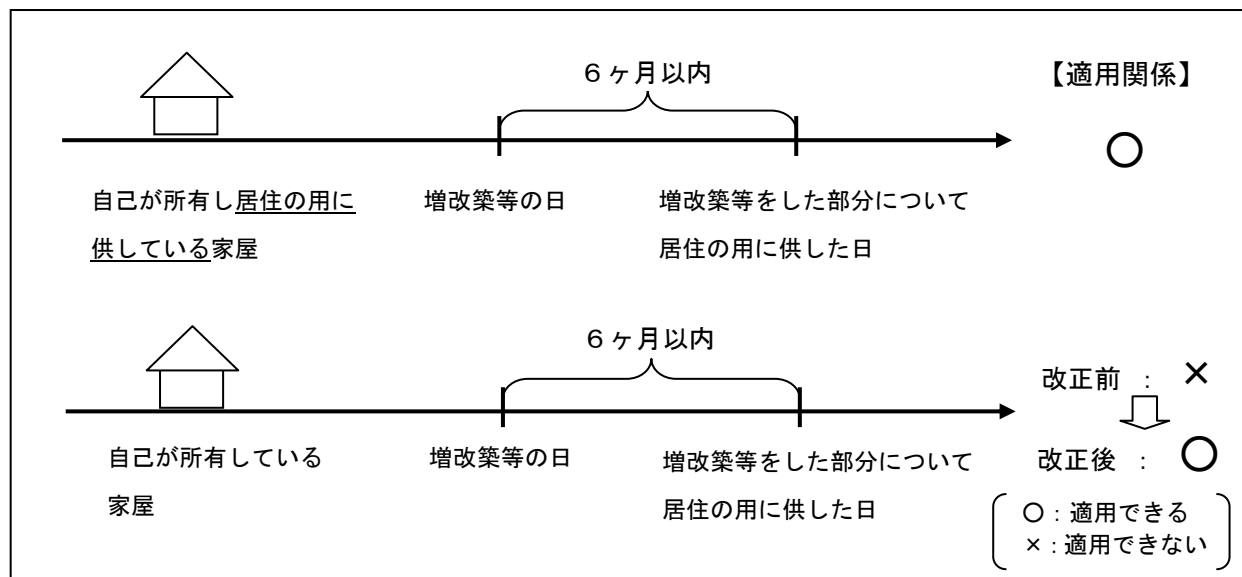
(注) 認定長期優良住宅の新築等について、下記 5 の認定長期優良住宅新築等特別税額控除の適用を受ける場合には、その認定長期優良住宅の新築等について(1)及び(2)の住宅借入金等特別控除は適用できません。

- (3) 住宅の取得等又は認定長期優良住宅の新築等をして、平成 21 年 1 月 1 日以後に自己の居住の用に供した居住者が、その居住の用に供した日からその居住の用に供した年の 12 月 31 日までの間に、勤務先からの転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由によりその家屋をその者の居住の用に供しなくなった後、その事由が解消し、翌年以後再びその家屋を居住の用に供した場合には、当初居住の用に供した年において居住の用に供していたことを証する書類の提出等一定の要件の下で、住宅借入金等特別控除を適用することができることとされました(措法 41⑭、改正措法附則 33①)。



(注) 改正前は、住宅の取得等をして住宅借入金等特別控除を適用していた居住者が、平成 15 年 4 月 1 日以後に勤務先からの転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由によりその適用を受けていた家屋を居住の用に供しなくなった後、これらの家屋を再びその者の居住の用に供した場合には、一定の要件の下で、住宅借入金等特別控除の再適用ができることとされていました(措法 41⑪)。

- (4) 居住者が自己の所有している家屋に、増改築等をして、その増改築等をした部分を平成 21 年 1 月 1 日以後に居住の用に供した場合(その増改築等の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)に、その増改築等について住宅借入金等特別控除の適用ができることとされました(措法 41①)。



(注) 改正前は、居住者が自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供しているものに、増改築等をして、その増改築等をした部分を 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に、その増改築等について住宅借入金等特別控除の適用ができることとされていました(旧措法 41①)。

2 特定の増改築等に係る住宅借入金等特別控除の特例の改正

適用期限が 5 年延長され(平成 19 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供した場合に適用できます。)ました(措法 41 の 3 の 2 ①)。

また、対象となる断熱改修工事等について、改修工事をして、平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供した場合には、その要件が緩和され、対象となる断熱改修工事等の範囲が拡大されました(措令 26 の 4 ⑭、平成 20 年国土交通省告示第 513 号(最終改正平成 21 年国土交通省告示第 380 号))。

3 住宅耐震改修特別控除の改正

適用期限が 5 年延長され(平成 18 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合に適用できます。)るとともに、控除額の計算方法等が次のとおり改められました(措法 41 の 19 の 2)。

- (1) 控除の対象となる金額について、「住宅耐震改修に要した費用の額」とその住宅耐震改修に係る耐震工事の「標準的な費用の額」のいずれか少ない方の金額とされました(措法 41 の 19 の 2 ①)。

(注) 住宅耐震改修に係る耐震工事の「標準的な費用の額」とは、住宅耐震改修に係る工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に、その住宅耐震改修に係る工事を行った床面積等乗じて計算した金額をいいます(平成 21 年国土交省告示第 383 号)。

【控除額の計算】…平成 21 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合

$$\left(\begin{array}{l} \text{次の①と②のいずれか少ない方の金額} \\ \text{① 住宅耐震改修に要した費用の額} \\ \text{② 住宅耐震改修に係る耐震工事の} \\ \text{標準的な費用の額} \end{array} \right) \times 10\% = \begin{array}{l} \text{住宅耐震改修} \\ \text{特別控除額} \\ \text{(最高 20 万円)} \end{array} \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

(2) 地方公共団体が作成する耐震改修に関する計画の要件に、耐震診断を対象とした事業であること及び耐震診断費用のために補助金が交付されることが加えられたほか、補助金額の下限要件が撤廃され、適用対象区域が拡大されました(措法 41 の 19 の 2 ①、措令 26 の 28 の 4 ①、措規 19 の 11 の 2 ①②③)。

なお、これらの改正は、平成 21 年 1 月 1 日以後に行う住宅耐震改修について適用されます(改正措法附則 35)。

4 住宅特定改修特別税額控除の創設

既存住宅について特定の改修工事(一定のバリアフリー改修工事及び一定の省エネ改修工事)をした場合の所得税額の特別控除(以下「住宅特定改修特別税額控除」といいます。)が、次のとおり創設されました。

(1) 特定居住者(Vの 2 参照)が、その者の所有する家屋で、自己の居住の用に供するものについて、一定のバリアフリー改修工事(高齢者等居住改修工事等)又は一定の省エネ改修工事(一般断熱改修工事等)をして、平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、その「高齢者等居住改修工事等に要した費用の額」とその高齢者等居住改修工事等の「標準的な費用の額」のいずれか少ない方の金額(200 万円を限度とします。)の 10%に相当する金額及びその「一般断熱改修工事等に要した費用の額」とその一般断熱改修工事等の「標準的な費用の額」のいずれか少ない方の金額(200 万円(太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は、300 万円)を限度とします。)の 10%に相当する金額の合計額(20 万円(太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は、30 万円)を限度とします。)をその年分の所得税の額から控除することとされました(措法 41 の 19 の 3 ①)。

なお、この控除は、特定居住者が平成 21 年分でこの控除又は下記(2)の控除を適用した場合には、原則として、平成 22 年分において適用できません(措法 41 の 19 の 3 ⑤)。

(注) 高齢者等居住改修工事等の「標準的な費用の額」とは、高齢者等居住改修工事等の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に、その高齢者等居住改修工事等を行った床面積等乗じて計算した金額をいいます(平成 21 年国土交通省告示第 384 号)。

一般断熱改修工事等の「標準的な費用の額」とは、一般断熱改修工事等の改修部位ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に、その一般断熱改修工事等を行った床面積等乗じて計算した金額をいいます(平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 4 号)。

【控除額の計算】…特定居住者の場合

$$(A) + (B) = \text{住宅特定改修特別税額控除額} \quad \left(\begin{array}{l} \text{最高 20 万円 (太陽光発電設備設置工事を含む)} \\ \text{一般断熱改修工事等の場合は最高 30 万円} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{次の①と②のいずれか少ない方の金額} \\ \text{① 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額} \\ \text{② 高齢者等居住改修工事等の標準的な費用の額} \\ \text{(最高 200 万円)} \end{array} \right) \times 10\% = (A) \quad \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{次の①と②のいずれか少ない方の金額} \\ \text{① 一般断熱改修工事等に要した費用の額} \\ \text{② 一般断熱改修工事等の標準的な費用の額} \\ \left(\begin{array}{l} \text{最高 200 万円 (太陽光発電設備設置工事を含む)} \\ \text{一般断熱改修工事等の場合は最高 300 万円} \end{array} \right) \end{array} \right) \times 10\% = (B) \quad \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

(2) 特定居住者以外の居住者が、その者の所有する家屋で、自己の居住の用に供するものについて、一定の省エネ改修工事(一般断熱改修工事等)をして、平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、その「一般断熱改修工事等に要した費用の額」とその一般断熱改修工事等の「標準的な費用の額」のいずれか少ない方の金額(200 万円(太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は、300 万円)を限度とします。)の 10%に相当する金額をその年分の所得税の額から控除することとされました(措法 41 の 19 の 3 ②)。

なお、この控除は、特定居住者以外の居住者が平成 21 年分でこの控除を適用した場合は、原則として、平成 22 年分において適用できません(措法 41 の 19 の 3 ⑥)。

【控除額の計算】…特定居住者以外の居住者の場合

$$\left(\begin{array}{l} \text{次の①と②のいずれか少ない方の金額} \\ \text{① 一般断熱改修工事等に要した費用の額} \\ \text{② 一般断熱改修工事等の標準的な費用の額} \\ \left(\begin{array}{l} \text{最高 200 万円 (太陽光発電設備設置工事を含む)} \\ \text{一般断熱改修工事等の場合は最高 300 万円} \end{array} \right) \end{array} \right) \times 10\% = \text{住宅特定改修特別税額控除額} \quad \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

(3) これらの改修工事について住宅借入金等特別控除又は特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用する場合には、その改修工事についてこの住宅特定改修特別税額控除は適用できません(措法 41 ⑥)。

5 認定長期優良住宅新築等特別税額控除の創設

(1) 居住者が、認定長期優良住宅の新築等をして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施

行の日(平成 21 年 6 月 4 日)から平成 23 年 12 月 31 日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供した場合(その新築の日又はその取得の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)には、一定の要件の下で、その認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る「標準的な費用の額」(1,000 万円を限度とします。)の 10%に相当する金額をその年分の所得税の額から控除(以下「認定長期優良住宅新築等特別税額控除」といいます。)することとされました(措法 41 の 19 の 4 ①)。

また、その年分の所得税の額から控除しても控除しきれない金額については、翌年分の所得税の額から控除することとされました(措法 41 の 19 の 4 ②)。

(注) 認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る「標準的な費用の額」とは、認定長期優良住宅の構造の区分ごとに、平米当たりで定められた金額(次表参照)に、その認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額をいいます(平成 21 年国土交通省告示第 385 号)。

構造の区分	床面積 1 ㎡当たりの標準的な費用の額
木造・鉄骨造	33,000 円
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	36,300 円
上記以外の構造	33,000 円

【控除額の計算】

$$\begin{array}{l} \text{認定長期優良住宅について講じられた} \\ \text{構造及び設備に係る標準的な費用の額} \\ \text{(最高 1,000 万円)} \end{array} \times 10\% = \begin{array}{l} \text{認定長期優良住宅} \\ \text{新築等特別税額控除額} \end{array} \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

(2) 認定長期優良住宅の新築等について、住宅借入金等特別控除を適用する場合には、その認定長期優良住宅の新築等についてこの認定長期優良住宅新築等特別税額控除は適用できません(措法 41 ⑧⑩)。

(参考) 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除の創設

平成 21 年から平成 25 年までに入居し、所得税の住宅借入金等特別控除の適用をした方について、所得税から控除しきれなかった控除額を翌年度分の個人住民税から控除する制度が創設されました。

個人住民税からの控除額は、その年分の所得税の課税総所得金額等の 5 % (最高 9.75 万円) が限度となります。

なお、この制度の適用を受けるための市区町村への申告は、不要です。