

住宅の省エネ改修促進税制 創設へ

制度調査部
鳥毛 拓馬

平成 20 年度税制改正大綱

【要約】

2007年12月13日、与党税制協議会は平成20年度(2008年度)税制改正大綱(以下、大綱という)を発表した。

大綱では、不動産に関する税制として、住宅の省エネ改修促進税制の創設、新築された長期耐用住宅(いわゆる「200年住宅」)に係る課税の特例の創設等を盛り込んでいる。

本稿では、2008年度に改正が予想される不動産に関する税制について概説する。

1. 住宅の省エネ改修促進税制の創設

地球温暖化防止をはじめ環境問題に対する税制上の対応として、家庭部門のCO₂排出量を削減し、省エネルギー対策等を促進するため、大綱では、住宅の省エネ改修促進税制を創設するとしている。

環境省の発表¹によると、2006年度の家庭部門からのCO₂排出量は1億6600万トンとなっており、わが国全体の排出量の約13%を占めるとされている。また、京都議定書の規定による基準年である1990年と比べると、CO₂排出量は30.4%増加したとされている。家庭部門からのCO₂排出量の削減は喫緊の課題となっている。

(1) 所得税

2008年度税制改正で新設される住宅の省エネ改修促進税制とは、平成20年4月1日から平成20年12月31日までの間に、居住者が自己の居住の用に供する家屋について省エネ改修工事を含む増改築工事等(以下、省エネ改修工事等という。)を行った場合、その省エネ改修工事等に充てるために借り入れた住宅ローン等の年末残高(上限1,000万円)の一定割合を5年間にわたり所得税額から控除する制度である。

所得税額からの控除率は次のとおりとなる。

¹ 2006年度(平成18年度)の温室効果ガス排出量速報値について(<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=9002>)- 2007年11月5日、環境省-

控除率

	控除率
特定の省エネ改修工事 ² に係る工事費用(200万円を限度)に相当する住宅借入金等の年末残高	2%
特定の省エネ改修工事以外の住宅借入金等の年末残高	1%

対象となる、省エネ改修工事等とは、居室の全ての窓の改修工事、又は の工事と併せて行う床の断熱工事、天井の断熱工事若しくは 壁の断熱工事で、次の要件を満たすものをいう。

- ・改修部位の省エネ性能がいずれも平成 11 年基準以上となること
- ・改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること
- ・その工事費用の合計額が 30 万円を超えるものであること

大綱では、適用要件として以下を掲げている。

- ・住宅借入金等について、償還期間5年以上の一定の住宅借入金等を適用対象とする。
- ・本税制の適用については、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行する省エネ改修工事等の証明書を要するものとする。
- ・その他現行の住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除と同様の要件とする。

また、大綱では、二以上の居住年に係る住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合に控除額の計算の調整措置その他所要の措置を講ずるとしている。

さらに、大綱では、新設される省エネ改修促進税制に加えて、従来からある「住宅ローン減税」の対象となる増改築等の適用対象に、現行制度において対象となっている大規模の修繕又は模様替等に加え、大規模の修繕又は模様替等に至らない一定の省エネ改修工事等を追加する。新設される上記の住宅の省エネ改修促進税制とは選択制となる。

対象となる一定の省エネ改修工事等とは、居室の全ての窓の改修工事、又は の工事と併せて行う床の断熱工事、天井の断熱工事若しくは 壁の断熱工事で、次の要件を満たすものをいう。

- ・改修部位の省エネ性能がいずれも平成 11 年基準以上となること
- ・改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること

² 省エネ改修工事等のうち、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成 11 年基準相当となると認められる工事内容のものをいう。

現行の住宅ローン減税と省エネ改修促進税制の比較

	現行の住宅ローン減税	省エネ改修促進税制
税額控除率	1.0%:1～6年目 0.5%:7～10年目	2.0% 特定の省エネ改修工事以外の部分は1.0%
控除期間	10年間	5年間
ローンの限度額	2,000万円	200万円 特定の省エネ改修工事相当部分。当該工事以外の部分と合計で1,000万円
ローンの償還期間	10年以上	5年以上
工事費	100万円超	30万円超

(出所)国土交通省資料

(2) 固定資産税

大綱では、平成20年1月1日に存していた住宅で、平成20年4月1日から平成22年3月31日までの間に30万円以上の省エネ改修工事を行ったもの（賃貸住宅を除く。）について、改修工事が完了した年の翌年度分に限り、当該住宅に係る固定資産税の税額（1戸当たり120㎡相当分までに限る。）を3分の1に減額するとしている。

減額を受けようとする納税義務者は、改修後のそれぞれの部位が省エネ基準に適合することとなったことにつき、以下のいずれかが発行した証明書を添付して、改修後3月以内に市町村に申告しなければならないこととされている。

- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関
- ・建築基準法に基づく指定確認検査機関
- ・建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士

2. 新築された長期耐用住宅（いわゆる「200年住宅」）に係る課税の特例の創設

長期耐用住宅（いわゆる「200年住宅」）とは、自由民主党政務調査会が、2007年5月に公表した200年住宅ビジョンによると、「超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅」と定義されている。大綱では、新築された長期耐用住宅に係る課税の特例の創設等を行うとしている。

具体的には、長期耐用住宅等の整備の促進に関する法律（仮称）の制定に伴い、登録免許税については、軽減措置を講じ、また、固定資産税及び不動産取得税については、それぞれ以下の特例措置を講ずるとしている。

(1) 登録免許税

大綱では、長期耐用住宅等の整備の促進に関する法律（仮称）の制定に伴い、登録免許税については、軽減措置を講じるのみであり、具体的な税率については言及されていない。

しかし、2008年1月11日に閣議決定された平成20年度税制改正の要綱(以下、要綱という)では、長期優良住宅の普及の促進に関する法律(仮称)の制定に伴い、個人が、同法の施行の日から平成22年3月31日までの間に新築又は取得(未使用のものに限る。)をする一定の長期優良住宅(仮称)に係る所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率について、軽減する措置を講ずるとしている。

一般住宅特例及び本則の税率と比較すると次のとおりとなる。

	長期優良住宅	一般住宅特例	本則
所有権保存登記	0.1%	0.15%	0.4%
所有権移転登記	0.1%	0.3%	2.0%

(2) 固定資産税

長期耐用住宅等の整備の促進に関する法律(仮称)の施行の日から平成22年3月31日までの間に新築された長期耐用住宅(仮称)について、認定を受けて建てられたことを証する書類を添付して市町村に申告がされた場合には、新築から5年度分(中高層耐火建築物にあっては7年度分)に限り、当該住宅に係る税額(1戸当たり120㎡相当分までに限る。)の2分の1を減額する。

(3) 不動産取得税

長期耐用住宅等の整備の促進に関する法律(仮称)の施行の日から平成22年3月31日までの間に取得された新築の長期耐用住宅(仮称)について、認定を受けて建てられたことを証する書類を添付して都道府県に申告がされた場合には、当該住宅の課税標準から1,300万円を控除する。

この措置は、新築住宅に係る現行の特例措置に代えて適用するとしている。現行の特例措置の控除額は1,200万円である。

床面積等の要件は、新築住宅に係る現行の特例措置と同様のものとするとしているので、新しい特例を受けることができる住宅は、床面積が50㎡以上(戸建以外の貸家共同住宅の場合は40㎡以上)240㎡以下のものに限られる。

3. 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置

大綱では、平成21年4月1日以後に受ける土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、以下のとおり引き上げたうえ、その適用期限を3年間延長(平成23年3月31日まで)するとしている。

	平成 21.3.31 まで	平成 22.3.31 まで	平成 23.3.31 まで
土地の売買による所有権の移転登記	1%	1.3%	1.5%
土地の所有権の信託の登記	0.2%	0.25%	0.3%

4 . 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例

住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例とは、平成 15 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの間に、住宅取得等資金の贈与を受け、翌年の 3 月 15 日までに自己の居住用住宅の新築、取得または増改築等を行い、同日までにその居住の用に供したときは、以下の特例が認められるものである。

贈与者が 65 歳未満でも相続時精算課税を選択可能
相続時精算課税の特別控除(2,500 万円)に加えて、1,000 万円の住宅取得資金特別控除を受けることができる(3,500 万円)

大綱では、この特例の適用期限を 2 年延長するとしている。

5 . 新築住宅に係る固定資産税の軽減措置

現行法上、新築の居住用住宅(別荘以外のセカンドハウスを含む)には、固定資産税の軽減措置が適用されている。すなわち、平成 20 年 3 月 31 日までに新築された住宅で、床面積が 50 m²以上 280 m²以下の住宅については、新しく固定資産税を課される年度から 3 年間(地上 3 階建て以上の中高層耐火建築物は 5 年間)に限り、床面積 120 m²までの居住部分に相当する税額は 2 分の 1 とされている。

大綱では、この減額措置の適用期限を 2 年間延長(平成 21 年 12 月 31 日まで)するとしている。