

週間税務通信平成26年7月7日より

中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合の住宅ローン控除

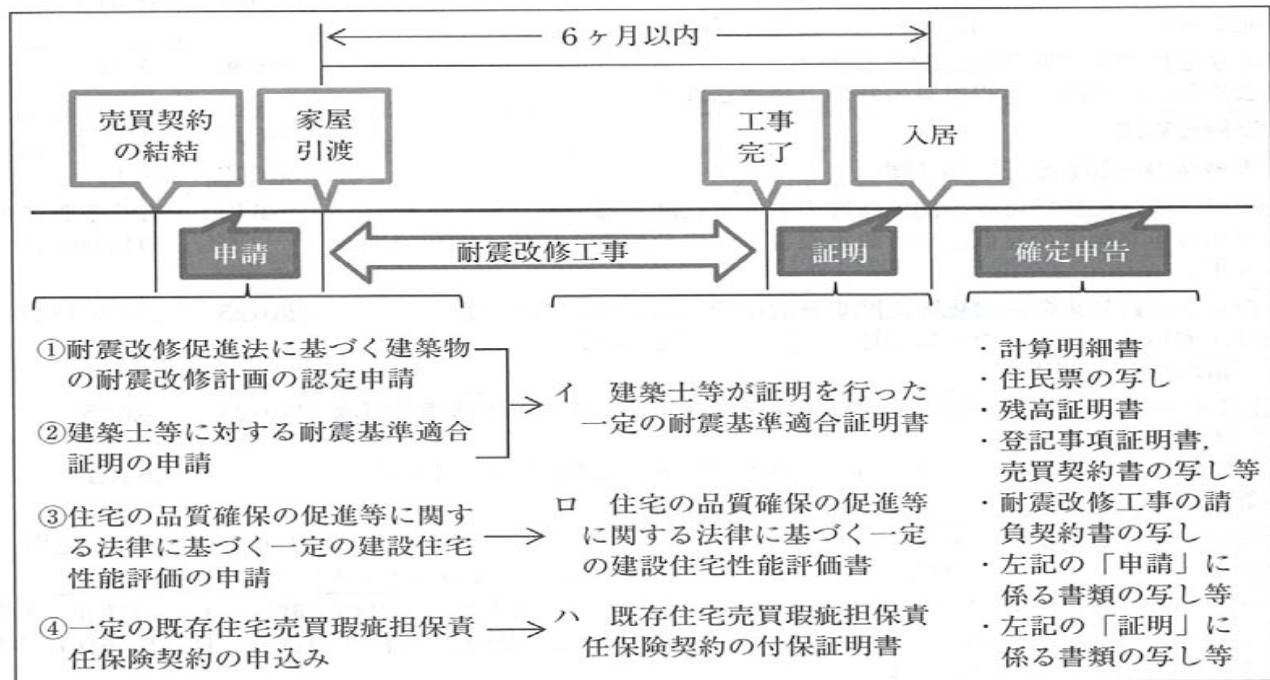
平成26年改正では、耐震基準に適合しない中古住宅（要耐震改修住宅等）を取得し、取得後に耐震改修工事を行う場合にも、いわゆる住宅ローン控除や住宅取得等資金に係る贈与税の非課税処置等が適用可能となっています。当該「要耐震改修住宅等」の取得日までに耐震改修に係る申請等を行い、一定の期限までに耐震基準に適合することを証明することなどが要件。

→ 適用は平成26年4月1日以後の取得等から。



まず、同税制の適用対象となる「要耐震改修住宅」について確認すると、同住宅は、建築後使用されたことのある家屋（耐震基準又は経過年数基準に適合しないもの）で政令で定めるものと定義されています（措法41①④）。この点、政令では面積基準等が定められており、具体的には、個人がその居住の用に供する家屋（床面積の2分の1以上が専らその居住の用に供されているものに限る）で、床面積50m²以上であることが求められます（措令26⑨）。

税制を適用するまでの流れとポイント



要耐震改修住宅の取得日までに耐震改修に係る一定の「申請」を行い、居住の用に供する日までに耐震基準に適合したことを「証明」すること。実務的には、まず、売買契約締結後、家屋の引き渡しを受ける前に一定の申請を行い、家屋の引き渡し後に工事を開始、入居前に工事を完了して一定の証明を得ることになるでしょう（上図参照）。なお、申請と証明は連動しており、申請の方法により証明も異なります。また、入居（証明）は、家屋の引き渡しから6ヶ月以内に行う必要があるため留意が必要です。

住宅ローン控除や住宅取得等資金贈与の特例等が適用可能に

税制改正により、現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合であっても、所要の手続きを行い、確定申告等の際に必要書類を提出することにより、以下の特別処置の適用が可能となりました。

① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン）

【控除額の計算】

住宅借入金等の年末残高の合計額×控除率=住宅借入金等特別控除額（100円未満端数切捨て）

【住宅借入金等特別控除の控除額の特例】控除額の計算は①と同じ

② 既存住宅を耐震改修した場合の税額控除

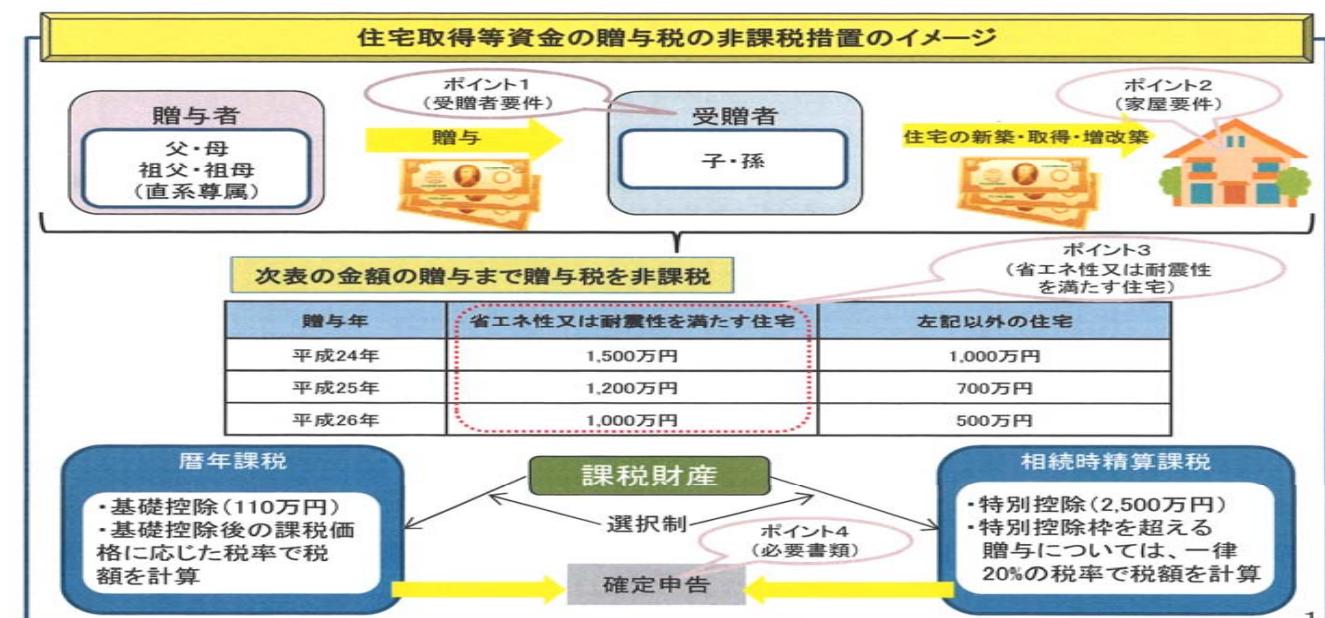
既存住宅を耐震改修した場合の税額控除とは、昭和56年5月31日以前に建築された住宅について、地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕、または模様替えなどの耐震改修を平成29年12月31日まで行った場合、平成26年3月までは耐震改修に要した実費費用か、国が定める耐震改修の標準的な費用の額のどちらか低い金額の10%を、平成26年4月以降は国が定める耐震改修の標準的な費用の額の10%を、工事完了の年1年限りで所得税から控除する制度です。平成26年4月以降、改修工事に含まれる消費税等の税率が8%または10%の場合については、控除限度額が次のようにになります。

工事完了年	耐震改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年4月1日から 29年12月31日まで	250万円	10%	25万円

③ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

非課税の対象となる住宅の床面積⇒50m²以上 240m²以下の住宅が対象

適用期限⇒H24.1/1～H26.12/31までの贈与が対象



④ 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特別処置

直系尊属である両親、祖父母などから住宅取得資金として贈与を受けた場合に一定の金額が非課税（平成26年度は最高1,000万円）となる制度です。

非課税枠 1,000万円又は500万円	+ (基礎控除額 110万円	又は	相続時精算課税 2,500万円
贈与年		省エネ性又は耐震性を満たす住宅		一般住宅
平成26年		1,000万円		500万円