

# 平成31年度税制改正大綱について①

平成30年12月14日に平成31年度税制改正大綱が公表され、この4月1日から施行されているものもあります。その中で、今回は個人の所得税関係の改正内容についてお話ししたいと思います。

## 1. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の

### 特別控除の特例の創設

令和元年(2019年)10月の消費税率の引上げに伴う対応として、令和2年(2020年)末までの間、住宅に係る需要変動の平準化のため、消費税率10%が適用される住宅取得等については、住宅ローン控除の控除期間が3年延長され、13年間とされます。

この特例により、消費税等の税率が10%である住宅等の取得等をし、令和元年(2019年)10月1日から令和2年(2020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ついて、11年目以降の3年間は、消費税率2%引上げ分の負担に着眼した控除額の上限が設けられます。適用年の1年目から10年目までの各年の住宅ローン控除の金額の計算は、現行の制度と同様に行い、11年目から13年目までの各年分については、特別控除額として、住宅の種類に応じ、次の金額が控除されます。

#### ① 一般の住宅(②以外の住宅)の場合

次のイ又はロのいずれか少ない金額

イ 住宅借入金等の年末残高(4,000万円を限度)×1%

ロ (住宅の取得等の対価の額又は費用の額)×その住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等(4,000万円を限度)×2%÷3

#### ② 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合

次のイ又はロのいずれか少ない金額

イ 住宅借入金等の年末残高(5,000万円を限度)×1%

ロ (住宅の取得等の対価の額又は費用の額)×その住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等(5,000万円を限度)×2%÷3

## 2. 空き家に係る譲渡所得の特別控除の拡充・延長

### 【制度の概要(現行の法令による)】

平成28年度改正において、相続により取得した一定の要件を満たす家屋(※)及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等を平成28年4月1日から令和元年(2019年)12月31日までの間に次の(1)又は(2)の要件を満たす譲渡をした場合に、居住用財産の3,000万円特別控除が適用できる制度が創設されました。(譲渡対価の額が1億円を超えるものを除きます)

相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに(1)又は(2)の譲渡を行った場合が対象となります。

### (1) 被相続人の居住用家屋及びその敷地の譲渡の場合の要件

- ・ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと
- ・ 譲渡時において地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること

### (2) 被相続人の居住用家屋を売却した後におけるその敷地の用に供されていた土地等の譲渡の場合の要件

- ・ 相続の時から譲渡の時(家屋にあつては売却の時)まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと

※「相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例」とは、選択適用になります。

【改正の概要】

被相続人が老人ホーム等に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋その家屋の敷地の用に供されていた土地等の譲渡については、これまではこの制度の適用を受けることが出来ませんでした。今回の改正により、次の要件を満たす場合に限り、被相続人が老人ホーム等に入所をしたことにより相続開始直前において既に空き家となっていた場合であっても特例の適用を受けることが可能となります。さらに、適用期限が令和5年(2023年)12月31日まで4年間延長されます。

### 【改正により追加となる要件】

- ① 被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続の開始の直前まで老人ホーム等に入所していたこと
- ② 被相続人が老人ホーム等に入所をした時から相続の開始の直前まで、その家屋について、被相続人による一定の使用(※)がなされ、かつ、事業の用、貸付の用又は被相続人以外者の居住の用に供されていたことがないこと、

※「一定の使用」の具体的な内容については現時点では明文化されていません。

なお、この改正は平成31年4月1日以後に行われる譲渡について適用されます。

今回は所得税の改正内容についてお話ししました。次回は資産税関係の改正についてお話し致します。