

25年度税制改正—不動産・個人関係を中心に

平成25年度の税制改正について、不動産関連を中心に改正の内容を教えてください。

平成25年度税制改正大綱が、今年1月に発表されました。「大綱」とは案のことで、近いうちに正式な法律となる予定です。不動産に関する税金を中心に、個人に関係がある主な改正点は、以下のとおりです。

■所得税の改正

(1) 住宅ローン控除の延長・拡充【減税】

住宅ローン控除とは、住宅ローンを利用して自宅を取得した際、年末のローン残高に一定割合を掛けた金額を、所得税額から減額する制度ですが、今回の改正で、適用期限が平成29年12月31日まで延長されました[以下(4)まで同期間の延長]。また、所得税額が少なく、住宅ローン減税の枠が余る場合には、余った金額を、住民税額から減額(現在は最大で年間9万7,500円)することができますが、この枠が、平成26年4月以降、年間13万6,500円に引上げられます(図表1)。

図表1 ●住宅ローン控除

居住年	借入 限度額	所得税		住民税	
		控除率	税額控除 限度額	控除率*	税額控除 限度額
平成25年中～ 平成26年3月	2,000万円	1.0%	20万円	5.0%	9万7,500円
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円	1.0%	40万円	7.0%	13万6,500円

*所得税の課税総所得金額に対して

(2) 省エネ改修工事をした場合の税額控除の拡充【減税】

自宅について、一定の要件を満たす省エネ改修工事を行った場合には、現在は最高20万円を所得税額から減額することができますが、今回の改正で、平成26年4月以降に居住した場合の減税枠が、20万円から25万円に引上げられます。

(3) バリアフリー改修工事の税額控除の拡充【減税】

高齢者や要介護者、障害者やそれらの方と同居する方が、自宅について、バリアフリー改修工事を行った場合で、一定の要件を満たすときは、現在は最高15万円を所得税額から減額することができますが、今回の改正で、平成26年4月以降に居住した場合の減税枠が、15万円から20万円に引上げられます。

(4) 耐震改修をした場合の税額控除の拡充【減税】

昭和56年5月31日以前に建築された自宅について、耐震改修工事を行った場合で、一定の要件を満たすときは、現在は最高20万

円を所得税額から減額することができますが、今回の改正で、平成26年4月以降に工事が完了した場合の減税額が、20万円から25万円に引上げられます。

(5) 最高税率の引上げ【増税】

平成27年1月以降、課税所得4,000万円超の部分について、最高税率が、40%から45%に引上げられます。

■相続税の改正

(1) 基礎控除の引下げ、最高税率の引上げ【増税】

相続税の基礎控除(相続税がかからない枠)が、平成27年1月1日以降の相続について、現状の6割に縮小されます(図表2)。また、最高税率が平成27年1月1日以降の相続について、50%から55%に引上げられます。

図表2 ●相続税の基礎控除の縮小

現状:	5,000万円+(法定相続人の数×1,000万円)
改正後:	3,000万円+(法定相続人の数×600万円)

<例>相続人が妻に子供2人の場合の基礎控除

現状:	5,000万円+(3人×1,000万円)=8,000万円
改正後:	3,000万円+(3人×600万円)=4,800万円

(2) 小規模宅地等の特例の拡充【減税】

① 特定居住用宅地の適用面積の拡大

被相続人の自宅の敷地を、一定の要件を満たす親族が取得した場合に、現在は240㎡までは評価額の80%を減額することができますが、平成27年1月1日以降の相続では、適用面積が240㎡から330㎡に拡大されます。

② 二世帯住宅の特定居住用宅地要件の緩和

二世帯住宅で構造上区分のあるもの(例えば階段が外階段等)については、「別居」と判断され、敷地の一部について、80%減額の特例を受けることができませんでしたが、平成26年1月1日以降の相続では、敷地のすべてについて、80%減額の特例を受けることができるようになります。

③ 老人ホームに入所した場合の特定居住用宅地要件の緩和

被相続人が、終身利用権が付いている老人ホームに入所していた場合には、自宅の敷地について、80%減額の特例を受けることができませんでしたが、平成26年1月1日以降の相続では、老人ホームに入所していた場合でも、自宅を他人に貸し付けていなければ、80%減額の特例を受けることができるようになります。