

(参考)買取再販に係る税制特例による軽減額について(イメージ)

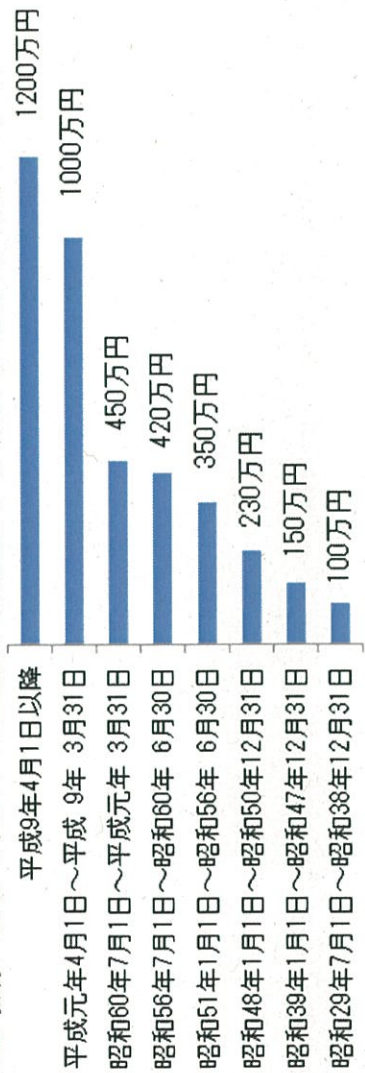
- 買取再販で扱われる標準的な物件(マンション)をモデルケースとして試算。(※1)
(仕入額(家屋+土地):約1,600万円、販売価格(家屋+土地):約2,400万円、固定資産税評価額(家屋):約560万円、築年数:約18年)
- 27年4月より措置される不動産取得税の特例措置(新築時期に応じた控除)により、戸当たり16.8万円減額される
- 26年4月より措置されている登録免許税の特例措置(税率0.3%→0.1%)では、戸当たり1.1万円減額されている

事業者が物件を仕入れる時点

事業者が物件を売却する時点

税額の計算方法	税額(万円)		税額の計算方法		税額(万円)	
	特例前	特例後	特例前	特例後	特例前	特例後
不動産取得税	$560 \times 0.03 = 16.8$ × 3% 固定資産税 評価額	$(560-1,000) \times 0.03 = 0$ × 0.03 = 0 (※2)	$(560-1,000) \times 0.03 = 0$ (※2)	$(560-1,000) \times 0.03 = 0$ (※2)	$560 \times 0.003 = 1.7$ → 0.1% (特例後) = 0.6	$560 \times 0.001 = 0.6$ = 1.1
登録免許税	$560 \times 0.02 = 11.2$	$560 \times 0.02 = 11.2$	$560 \times 0.02 = 11.2$	$560 \times 0.02 = 11.2$	$560 \times 0.003 = 1.7$ → 0.1% (特例後) = 0.6	$560 \times 0.001 = 0.6$ = 1.1

(※1) 大手事業者の平成26年1月～3月における取扱物件のうち、一定の質の向上を図った約160件の平均値をモデルケースとした。
 (※2) 中古住宅が新築された時期に応じて、以下の金額が課税標準(固定資産税評価額)から控除される。



(参考)平成26年度税制改正における措置(中古住宅流通促進関係)

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上を図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設する。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とする。

施策の背景

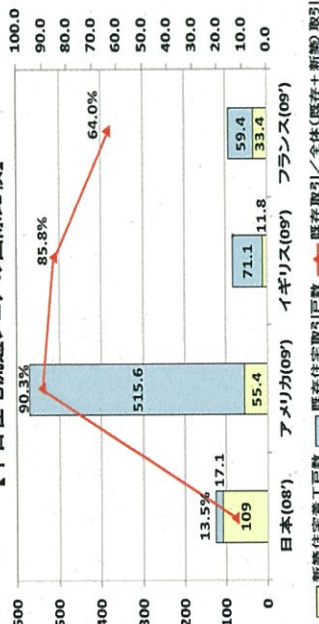
日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、「国民の「健康寿命」の延伸」
 ・中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増
 【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

中古住宅流通の現状

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%であり、欧米諸国と比べると低い水準にある。

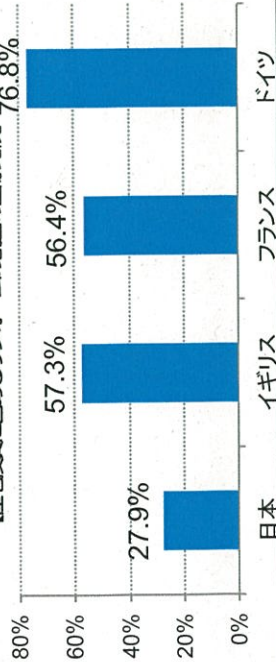
【中古住宅流通シェアの国際比較】



リフォーム市場の現状

我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は27.9%で、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



税制改正要望の結果

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合には、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。

所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%) (適用期間: H26.4.1 ~ H28.3.31)



中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

- 現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。
- こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

(参考) 左記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ



耐震改修工事の経費、耐震基準に適合する中古住宅に入居