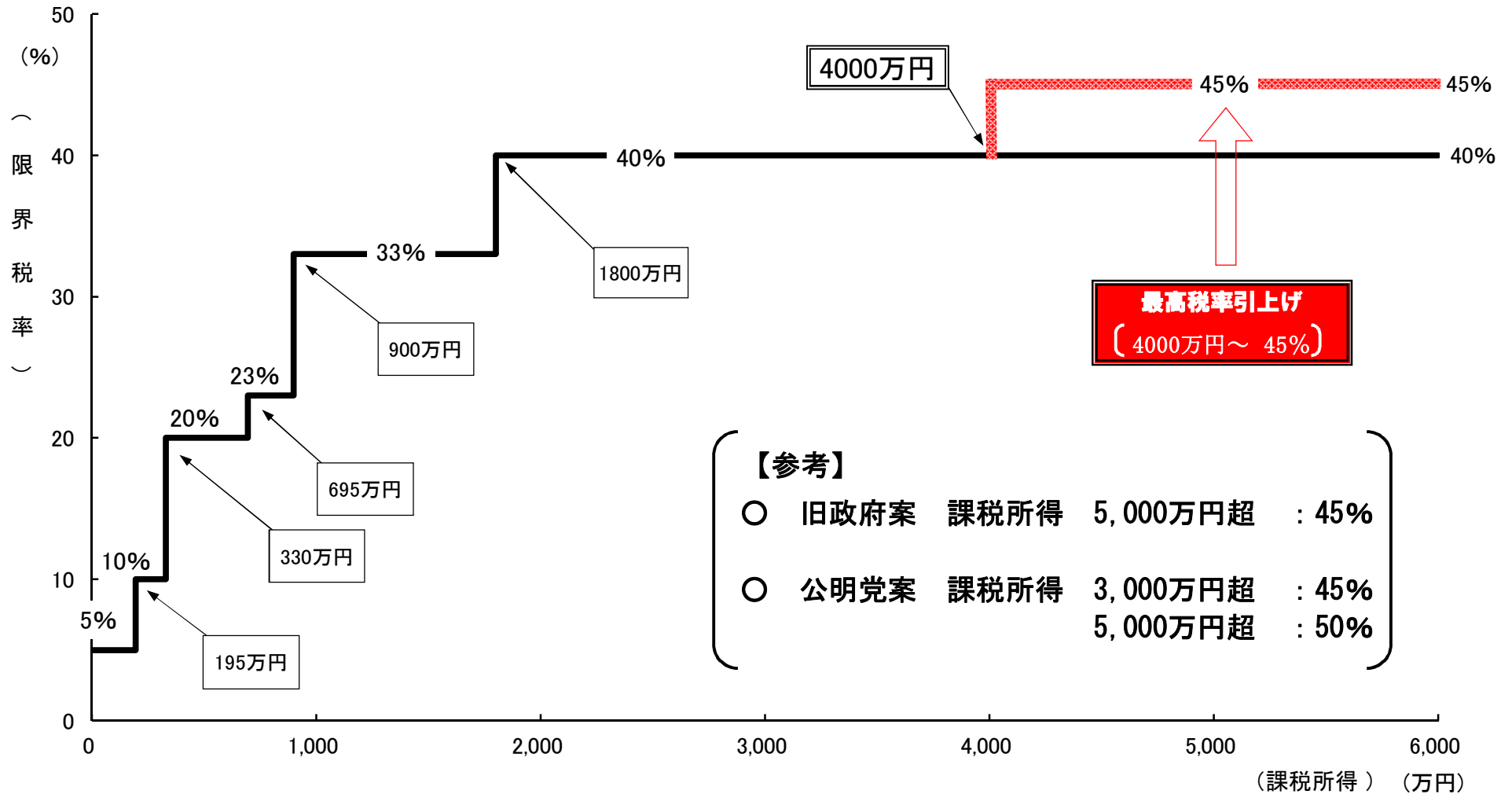


平成25年度改正関係参考資料

(所得税関係)

所得税の最高税率の見直し（25年度改正）

現行の所得税の税率構造に加えて、課税所得4,000万円超について45%の税率を設ける（平成27年分の所得税から適用）。



住宅取得に係る主な措置(25年度改正)

住宅取得対策

住宅ローン減税の改正

①一般の住宅

居住年	借入 限度額	控除率	各年の控除 限度額	最大 控除額
26.1-26.3	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
26.4-29.12	4,000万円	1.0%	40万円	400万円

②認定住宅（認定長期優良住宅、認定低炭素住宅）

居住年	借入 限度額	控除率	各年の控除 限度額	最大 控除額
26.1-26.3	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
26.4-29.12	5,000万円	1.0%	50万円	500万円

自己資金により住宅の取得をした場合の特例措置の改正

○平成26年から平成29年までの間、対象住宅及び控除限度額を以下とする。また、標準的なかかり増し費用を見直す。

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
26.1-26.3	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
26.4-29.12	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

住宅リフォーム対策

省エネ、バリアフリー、耐震リフォームをした場合の減税措置の改正

①省エネ改修工事（自己資金）

居住年	工事限度額	控除率	控除限度額
25.1-26.3	200(300)万円	10%	20(30)万円
26.4-29.12	250(350)万円	10%	25(35)万円

②バリアフリー改修工事（自己資金）

居住年	工事限度額	控除率	控除限度額
25.1-29.12	200万円	10%	20万円

(注) ()内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の金額。

③耐震改修工事（自己資金）

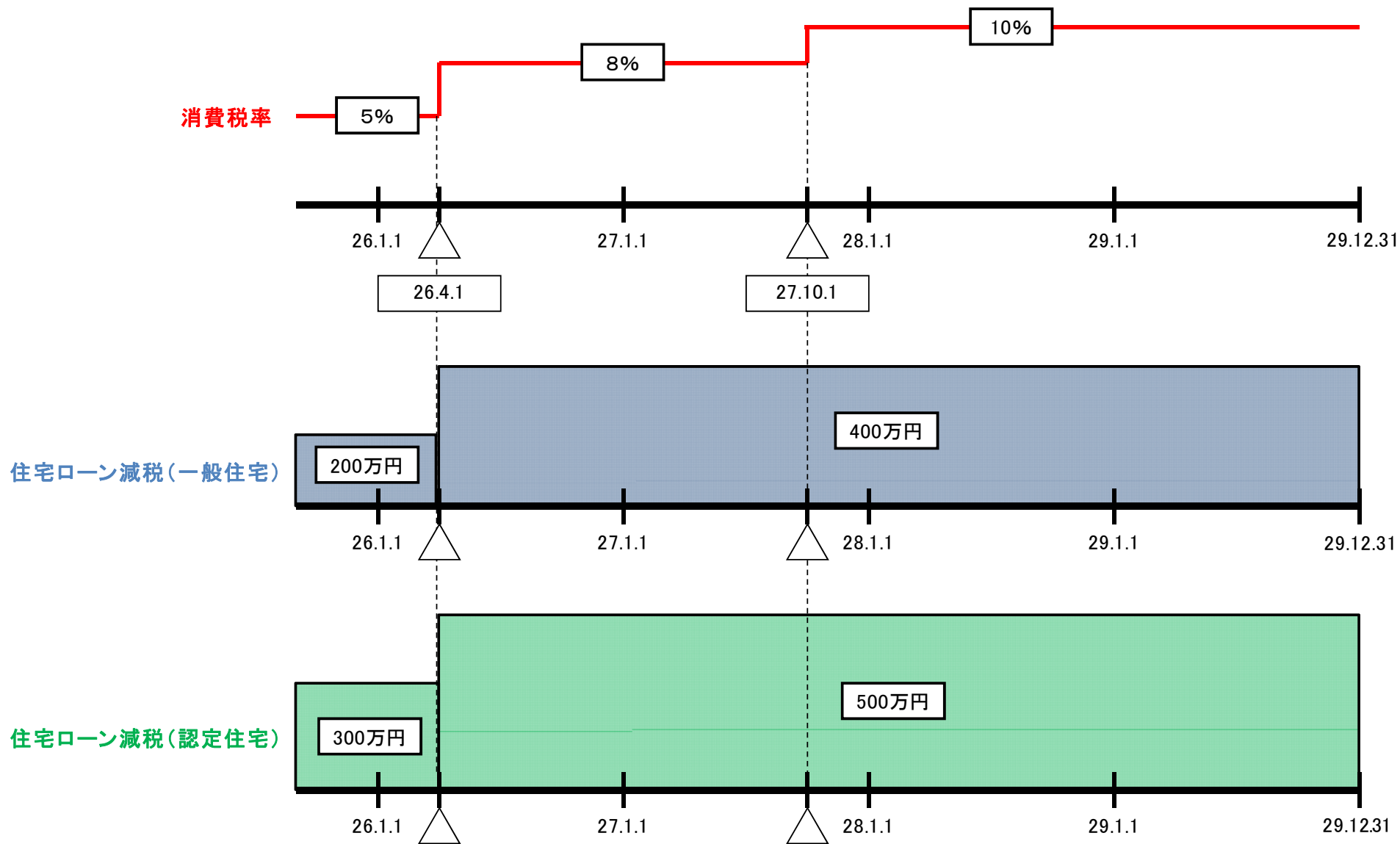
工事完了年	工事限度額	控除率	控除限度額
26.1-26.3	200万円	10%	20万円
26.4-29.12	250万円	10%	25万円

被災地における住宅対策(25年度改正)

被災者等に係る住宅ローン減税の改正

居住年	借入限度額	控除率	各年の 控除限度額	最大控除額
26.1-26.3	3,000万円	1.2%	36万円	360万円
26.4-29.12	<u>5,000万円</u>	<u>1.2%</u>	<u>60万円</u>	<u>600万円</u>

住宅ローン減税の改正のイメージ



住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の見直し（25年度改正）

【改正前の制度の概要】

居住者が、一定の要件を満たす住宅の取得等をして平成11年1月1日から平成25年12月31日までの間に居住の用に供した場合には、一定の要件の下、その住宅の取得等に係る住宅借入金等の年末残高の一定割合をその者の所得税額から控除することができる。

【改正後】適用期限を平成29年12月31日まで4年延長

項 目	一 般 の 住 宅	認 定 住 宅 (認定長期優良住宅 / 認定低炭素住宅)																														
対象者	居住する家屋を新築・取得等した者（合計所得金額3,000万円以下）																															
控除対象	次の住宅借入金等（期間10年以上）の年末残高 (1) 住宅の新築・取得 (2) 住宅取得とともにする敷地の取得 (3) 一定の増改築等	次の住宅借入金等（期間10年以上）の年末残高 (1) 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅の新築・取得 (2) 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅取得とともにする敷地の取得 【改正後】認定低炭素住宅の範囲にみなし低炭素建築物を追加																														
控除額等 (税額控除)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>借入限度額</th> <th>控除率</th> <th>各年の控除限度額</th> <th>最大控除額 (10年間合計)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">24年</td> <td style="text-align: center;">3,000万円</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> <td style="text-align: center;">30万円</td> <td style="text-align: center;">300万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">25年</td> <td style="text-align: center;">2,000万円</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> <td style="text-align: center;">20万円</td> <td style="text-align: center;">200万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額 (10年間合計)	24年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円	25年	2,000万円	1.0%	20万円	200万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>借入限度額</th> <th>控除率</th> <th>各年の控除限度額</th> <th>最大控除額 (10年間合計)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">24年</td> <td style="text-align: center;">4,000万円</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> <td style="text-align: center;">40万円</td> <td style="text-align: center;">400万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">25年</td> <td style="text-align: center;">3,000万円</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> <td style="text-align: center;">30万円</td> <td style="text-align: center;">300万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額 (10年間合計)	24年	4,000万円	1.0%	40万円	400万円	25年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
	居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額 (10年間合計)																											
	24年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円																											
	25年	2,000万円	1.0%	20万円	200万円																											
	居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額 (10年間合計)																											
	24年	4,000万円	1.0%	40万円	400万円																											
25年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円																												
【改正後】		【改正後】																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">26年 1月～3月</td> <td style="text-align: center;">2,000万円</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> <td style="text-align: center;">20万円</td> <td style="text-align: center;">200万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">26年4月 ～ 29年12月</td> <td style="text-align: center;">4,000万円</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> <td style="text-align: center;">40万円</td> <td style="text-align: center;">400万円</td> </tr> </tbody> </table>	26年 1月～3月	2,000万円	1.0%	20万円	200万円	26年4月 ～ 29年12月	4,000万円	1.0%	40万円	400万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">26年 1月～3月</td> <td style="text-align: center;">3,000万円</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> <td style="text-align: center;">30万円</td> <td style="text-align: center;">300万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">26年4月 ～ 29年12月</td> <td style="text-align: center;">5,000万円</td> <td style="text-align: center;">1.0%</td> <td style="text-align: center;">50万円</td> <td style="text-align: center;">500万円</td> </tr> </tbody> </table>	26年 1月～3月	3,000万円	1.0%	30万円	300万円	26年4月 ～ 29年12月	5,000万円	1.0%	50万円	500万円											
26年 1月～3月	2,000万円	1.0%	20万円	200万円																												
26年4月 ～ 29年12月	4,000万円	1.0%	40万円	400万円																												
26年 1月～3月	3,000万円	1.0%	30万円	300万円																												
26年4月 ～ 29年12月	5,000万円	1.0%	50万円	500万円																												
(注) 平成26年4月～平成29年12月までの欄の金額は、その居住に係る住宅の取得等が特定取得に該当するものの金額とする。 (それ以外の場合の借入限度額は、一般の住宅は2,000万円、認定住宅は3,000万円。)																																

特定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の控除額に係る特例の見直し(25年度改正)

居住者が省エネ改修工事を行った居住用家屋又は特定居住者がバリアフリー改修工事を行った居住用家屋を、居住の用に供した場合に、5年間の各年において住宅借入金等（償還期間5年以上）の年末残高1,000万円以下の部分について、次の一定割合に相当する金額を所得税額から控除する。

- (1) 省エネ改修工事又はバリアフリー改修事に係る住宅借入金等の年末残高・・・2%
- (2) (1)以外の住宅借入金等の年末残高・・・1%

[適用期限：平成19年4月1日（省エネ改修工事は平成20年4月1日）から
平成25年12月31日まで【改正後：平成29年12月31日まで延長】]

対象となる工事

1 省エネ改修工事

①全ての居室の窓全部の改修工事（必須）、②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事で、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成11年基準以上となるものに限る。

2 バリアフリー改修工事

特定居住者(注)が行う以下の工事

- ①廊下の拡幅、②階段の勾配の緩和、③浴室改良、
- ④便所改良、⑤手すりの設置、⑥屋内の段差の解消、
- ⑦引き戸への取替え工事、⑧床表面の滑り止め化

(注) 特定居住者とは、①50歳以上の者、②要介護又は要支援の認定を受けている者、③障害者である者、④居住者の親族のうち②若しくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者をいう。

※ 上記1又は2の改修工事の費用が30万円超のものが対象
【改正後】50万円超に引上げ

控除額の計算

《対象工事①+②の合計でローン残高の1,000万円を限度》

	ローン残高	控除年	控除率
①増改築工事費用	～1,000万円	1～5年	1.0%
②うち省エネ又はバリアフリー改修工事	～200万円 【改正後】 (26.4.1～29.12.31) ～250万円	1～5年	2.0%

平 26.4.1 居住分 ～ 平 29.12.31 居住分
最高控除額 62.5万円 (改正前:60万円)

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
①	7.5万円	7.5万円	7.5万円	7.5万円	7.5万円
②	5万円	5万円	5万円	5万円	5万円

認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の見直し（25年度改正）

【改正前の制度の概要】

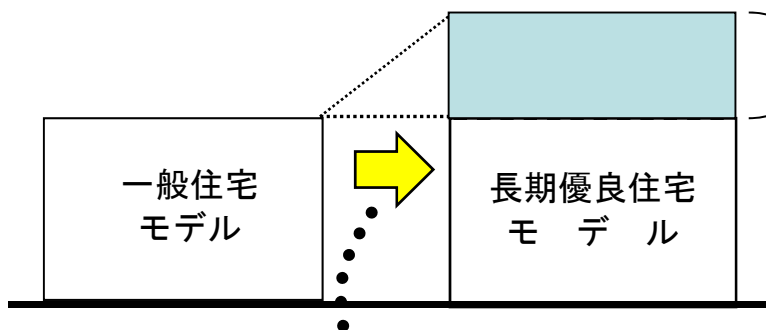
居住者が、認定長期優良住宅【改正後：認定低炭素住宅を追加】の新築等をして、その家屋を自己の居住の用に供した場合には、一定の要件の下で、その認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る「標準的な費用の額」（税額控除限度額は500万円【改正後：650万円】）の10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除（控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除）することができる。
[適用期限：平成21年6月4日から平成25年12月31日まで【改正後：平成29年12月31日まで延長】]

○ **税額控除額** = **標準的な費用の額** × 10%

○ **標準的な費用の額** = **1㎡当たりの標準的な性能強化費用** × **住宅の床面積（㎡）**

※税額控除限度額は500万円【改正後】26.4.1～29.12.31の間650万円に拡充

〈標準モデルを設定し、標準的な建築コストを算出〉



例えば： 耐久性の強化（床下換気、防蟻防腐対策等）
耐震性の強化（壁量増加等）
省エネ性能の強化（断熱材の厚さ増量等）
可変性の強化（天井高の確保等）

長期優良住宅の認定基準（耐久性、耐震性、省エネ性能等）に適合するために必要となる標準的な性能強化費用
○構造の区分ごとに床面積1㎡当たりの標準的な性能強化費用を告示で規定

〈現行の告示の例〉

○ 木造	3万3,000円/㎡
○ 鉄骨鉄筋コンクリート造	3万6,300円/㎡
○ 鉄筋コンクリート造	3万6,300円/㎡
○ 鉄骨造	3万3,000円/㎡
○ その他の構造	3万3,000円/㎡

【改正後】標準的な性能強化費用を見直し【告示】

既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の見直し（25年度改正）

一定の省エネ改修工事（同時に設置する太陽光発電装置の設置工事を含む。）又はバリアフリー改修工事を行った場合に、その標準的な費用の額と実際の工事費用の額とのいずれか少ない金額【改正後：標準的な費用の額】の10%相当額をその年分の所得税額から控除（控除限度額：20万円。太陽光発電装置設置の場合には30万円）する。

〔適用期限：平成21年4月1日から平成24年12月31日まで【改正後：平成29年12月31日まで延長】〕

（注1）補助金等を実際の工事費用の額から控除【改正後】標準的な費用の額から控除

（注2）省エネ改修及びバリアフリー改修の両方の工事をした場合には、併用を可能とする【改正後】

対象となる工事

1 省エネ改修工事

①全ての居室の窓全部の改修工事（必須）、②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事、⑤一定の太陽光発電装置設置工事（①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるものに限る。）【改正後】一定の省エネ設備の設置工事を追加

2 バリアフリー改修工事

特定居住者（注）が行う以下の工事

- ①廊下の拡幅、②階段の勾配の緩和、③浴室改良、④便所改良、⑤手すりの設置、⑥屋内の段差の解消、⑦引き戸への取替え工事、⑧床表面の滑り止め化

※対象工事要件

上記1又は2の改修工事の費用の額が30万円超のものが対象

【改正後】1又は2の改修工事の標準的な費用の額（補助金控除後）が50万円超のものが対象

（注）特定居住者とは、①50歳以上の者、②要介護又は要支援の認定を受けている者、③障害者である者、④居住者又は親族のうち②若しくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者をいう。

①省エネ改修工事（太陽光発電装置を設置する場合はカッコ内の金額）

居住年	工事限度額	控除率	控除限度額
25.1-26.3	200(300)万円	10%	20(30)万円
26.4-29.12	250(350)万円	10%	25(35)万円

控除額の算出方法

$$\text{控除額} = \text{標準的な費用} \times 10\%$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{単位(㎡など)} \\ \text{当たりの標準} \\ \text{的な費用} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{住宅の床面積} \\ \text{(㎡)など} \end{array} \right)$$

○各改修工事とも、改修部位ごとに単位当たりの標準的な費用を告示で規定【改正後】工事の実績を踏まえて金額を見直す。【告示】

〈現行の告示の例：金額は現行〉

◎ 省エネ改修工事

- 内窓の新設（東京都の場合） 8,000円/㎡（床面積）
- 天井の断熱工事 2,500円/㎡（床面積）
- 太陽光発電装置設置工事 73万5,000円/kw

【改正後】一定の省エネ設備（高効率空調機、高効率給湯器、太陽熱利用システム）の設置工事を追加【細目は告示】

◎ バリアフリー改修工事

- 廊下の拡幅工事 17万7,900円/㎡（施工面積）
- 出入口幅の拡張工事 19万2,700円/箇所

②バリアフリー改修工事

居住年	工事限度額	控除率	控除限度額
25.1-29.12	200万円	10%	20万円

（注）その年の前年【改正後】前年以前3年内に適用を受けている場合には適用しない。

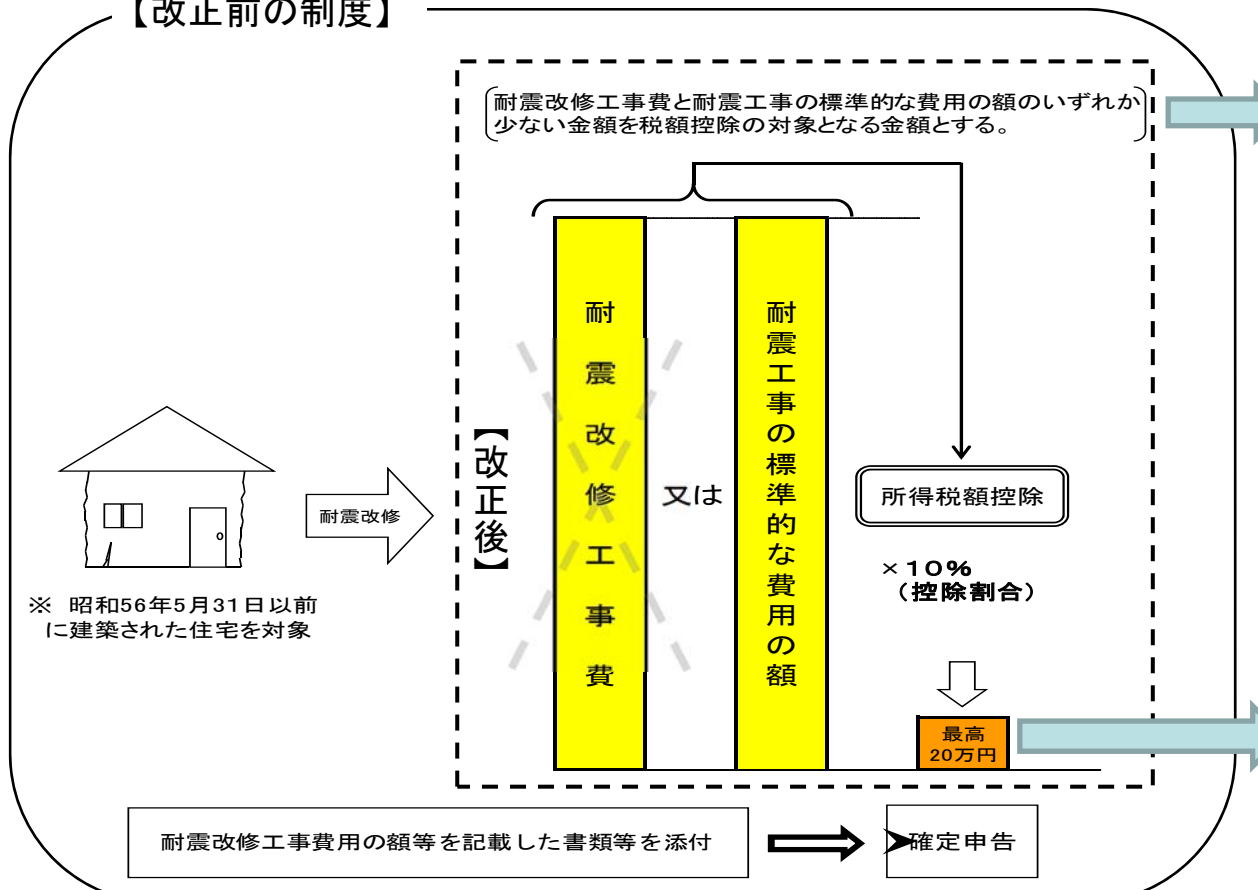
既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除の見直し(25年度改正)

【改正前の制度の概要】

居住者が、居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限る。）について、一定の耐震改修を行った場合には、その費用の額（補助金等控除後の額）と標準的な費用の額のいずれか少ない方の金額【改正後：標準的な費用の額（補助金等控除後の額）】の10%に相当する金額（控除限度額：20万円）をその者の所得税から控除することができる。

[適用期限：平成18年4月1日から平成25年12月31日まで【改正後：平成29年12月31日まで延長】]

【改正前の制度】



【改正後】

- ・所得税額控除について標準的な費用の額の10%とする。
- ・標準的な費用の額について工事の実績を踏まえて金額を見直す。[告示]

【改正後】

工事完了年	工事限度額	控除率	控除限度額
26. 1-26. 3	200万円	10%	20万円
26. 4-29. 12	250万円	10%	25万円

高台移転の促進のための措置

一定の要件を満たす防災集団移転促進事業のために土地等が買い取られる場合には、5,000万円特別控除等を適用する。

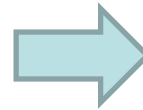
【一定の要件】

- ① 防災集団移転促進事業が復興特区法の復興交付金事業計画に位置付けられていること
- ② 防災集団移転促進事業を含む一団地の津波防災拠点市街地形成施設に準ずる事業（事業期間：3年）として知事の証明を受けていること

（参考）一団地の津波防災拠点市街地形成施設のために土地等が買い取られる場合は、5,000万円特別控除が適用。

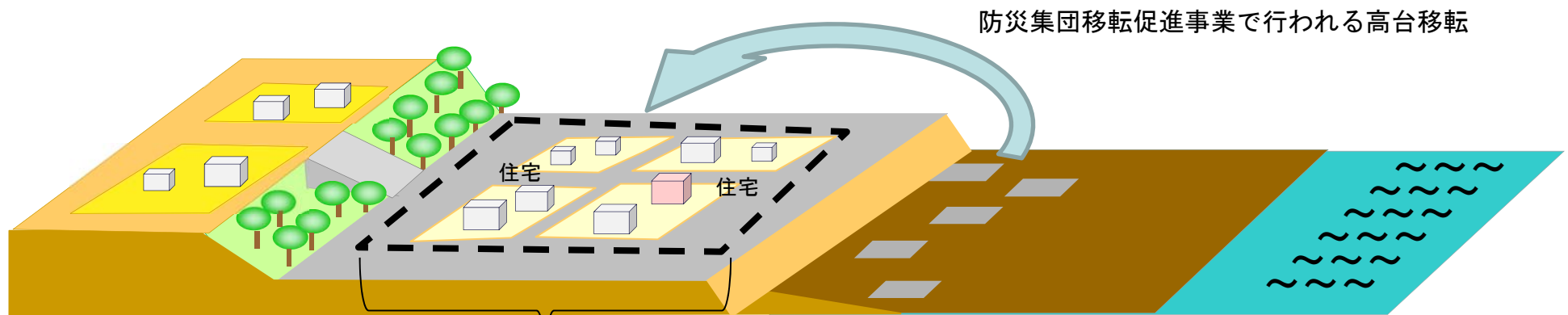
【改正前】

防災集団移転促進事業のために
地方公共団体が買い取る場合
2,000万円特別控除



【25年度改正】

一団地の津波防災拠点市街地形成
施設に準ずる事業として
地方公共団体が買い取る場合
5,000万円特別控除



一団地の津波防災拠点市街地形成施設に準ずる事業