

# 住宅取得に関する優遇策がさらに充実へ

「経済危機対策」に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議が平成21年4月10日に発表した「経済危機対策」について、対策を進めるための税法改正案及び平成21年度補正予算案が国会に提出されました。この税法改正案及び平成

21年度補正予算案では、住宅取得等を支援する様々な措置が盛り込まれています。また、住宅市場に関連する事業者の方々に対する支援策も盛り込まれており、消費者の方々だけでなく、企業の皆様の事業も後押しするものになっています。

## 「経済危機対策」により住宅税制・融資制度が拡充されます

「経済危機対策」では、住宅取得等のための贈与税の軽減措置や(独)住宅金融支援機構のフラット35についての頭金無しでの利用のほか、優良な住宅に関する金利の優遇制度の拡充など、住宅取得を応援する措置が盛り込まれています。すでに決定している新たなローン減税制度等と併せて、住宅取得に関する優遇策をさらに充実させようというわけです。

平成21年度の税制改正において、最大控除額600万円という過去最大規模の住宅ローン減税が実現しました。

従前のローン減税制度の最大控除額は160万円でしたから、最大控除額は3倍以上にまで増えています。

また、これまでのローン減税制度が所得税だけを控除の対象にしてきたのに対して、新たな制度では住民税も控除の対象になります。所得税から控除しきれない残額が出た場合、翌年度の住民税からその残額を控除するのです。

さらに、投資型の減税措置も講じられます。これは、ローンを活用しない方も対象にしたものです。長期優良住宅の認定を受けた住宅を新築又は取得し、居住の用に供した場合、一定額の所得税が控除されます。長期優良住宅とは、21年6月4日に施行になる「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により、一定以上の性能などを備えた住宅を地方公共団体が「長期優良住宅」として認定するものです。認定を受けた長期優良住宅には一般住宅と比べ様々な優遇策が講じられています。

大型のローン減税制度等の実現により、住宅取得に関する支援策の充実が図られたわけですが、「経済危機対策」に盛り込まれたさらなる支援策を実現するため、税法改正案が国会に提出されました。

### 500万円までの贈与税の非課税措置

21年1月1日に遡り適用へ

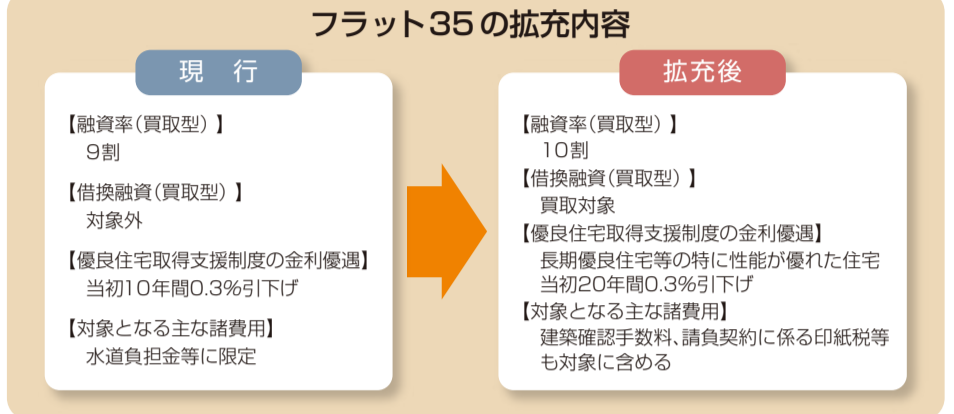
「経済危機対策」では、住宅取得等に関する贈与税の軽減措置が盛り込まれています。

具体的には、21年1月1日に遡り、22年12月31日までの時限措置として、20歳以上の方が直系尊属(父母、祖父母など)から住宅取得等に充てるための金銭の贈与を受けた場合には、当該期間を通して500万円までの贈与が非課税とされます。

この措置については、暦年課税適用者と相続時精算課税適用者の双方が利用可能です。

暦年課税を適用する場合、贈与を受けた住宅取得等資金から今回の非課税措置である500万円を差し引き、さらに基礎控除110万円を差し引いた額が課税対象になります。例えば、20歳以上の子が親から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、610万円(500万円+110万円)までが非課税になるのです。

相続時精算課税の場合はどうでしょうか。贈与を受けた住宅取得等資金から500万円の非課税措置を差し引き、住宅取得等資金の場合の非課税枠である3500万円を引いた額が贈与税の対象になります。つまり、親から子への贈



与の場合、合計4000万円(500万円+3500万円)までが贈与時に非課税になるのです。ただし、500万円を超える額は相続時に相続税の計算に算入されます。(解説記事参照)

### 建設費・購入価額の100%までフラット35融資が可能に

「経済危機対策」に盛り込まれた住宅取得に関する優遇策は、贈与税の軽減だけではなく、

(独)住宅金融支援機構と民間金融機関が提携する形で提供している長期固定金利型住宅ローン「フラット35」についても、様々な支援メニューを用意しています。

例えば、フラット35の買取型においても、建設費・購入価額の100%まで利用できるようになります。

建設費・購入価額の100%まで利用できるということは、頭金を用意できないケースであっても、フラット35を活用できるというわけです(ただし、審査の結果、希望の額まで借り入れできない場合があります)。

また、建築確認や中間検査、完了検査の申請費用、住宅性能評価の検査費

用、請負契約に係る印紙税などの諸費用にも融資の対象を拡大します。

### 長期優良住宅等はフラット35の金利を20年間優遇

この他のフラット35に関する拡充策として、従来の「フラット35」Sに加えて、「フラット35」S(20年優遇タイプ)を創設します。

「フラット35」Sとは、住宅性能に関する基準を設け、その基準をクリアした住宅について優遇金利を適用するというものです。

具体的には、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性という4項目の住宅性能に関する基準を設けており、このうち1つ以上の基準をクリアすれば、フラット35の金利を当初10年間▲0.3%引下げます。

「フラット35」S(20年優遇タイプ)では、この制度をさらに拡充し、長期優良住宅等については金利引下げを当初20年間に延長します。

いずれにしても、今回の「経済危機対策」が住宅取得を強力に後押しすることは間違いありません。ローン減税と併せて活用することで、そのメリットはさらに広がります。

## 贈与税の軽減措置に関するQ&A

Q1 今回の特例措置について、いつからいつまでに行われた贈与が対象となりますか？

A 平成21年1月1日に遡り、平成22年12月31日までの間に行われた贈与のうち、住宅取得に充てるための金銭の贈与が対象となります。

Q2 今回の500万円の非課税措置は、誰から受けた贈与が対象となりますか？

Q3 500万円まで贈与税を課さないということですが、暦年課税や相続時精算課税との適用関係は？

A 贈与を受ける方の直系尊属(父母、祖父母など)から受けたものが対象となります。父母双方及び祖父母からの贈与についても対象とすることができますが、合計で500万円が上限となります。また、贈与を受ける方としては20歳以上(贈与の年の1月1日現在)の方が対象となります。なお、現行の相続時精算課税を選択するには、以下のような要件があります。

(参考) 相続時精算課税を選択できる場合

・財産を贈与した方(贈与者)

→ 一般的には65歳以上の親(父・母)ですが、住宅取得等資金の場合には65歳未満の親でも可です。

・財産の贈与を受けた方(受贈者)

→ 20歳以上の子である推定相続人(子が亡くなっているときには、20歳以上の孫を含みます。)

→ 相続時精算課税は、財産の贈与をした人ごとの選択となりますので、例えば、父母双方からの贈与のそれぞれについて相続時精算課税を選択できます。

A 今回の特例措置については、暦年課税や相続時精算課税(住宅取得等資金の贈与に係る特例を含みます)の非課税枠と併せ、適用することが可能です。したがって、結果的には、暦年課税であれば、610万円まで、相続時精算課税であれば、4000万円まで非課税となります。ただし、相続時精算課税の場合には、この500万円の非課税枠を超える3500万円は、相続時に相続税の計算において相続財産に算入されます(なお、一人の方からの贈与について、同一年に両制度を重複して適用することはできません)。具体的には、以下ようになります。

・暦年課税を適用する場合

住宅取得等資金-500万円(今回の非課税措置)-110万円(基礎控除)=課税対象

⇒ 結果的に、計610万円まで非課税

・相続時精算課税を適用する場合

住宅取得等資金-500万円(今回の非課税措置)-3500万円(住宅取得等資金の場合の非課税枠)=贈与税の課税対象

⇒ 結果的に、計4000万円まで非課税

解説

### 相続時精算課税制度とは？

相続時精算課税制度とは、65歳以上の親から20歳以上の子への生前贈与に関する制度です。受贈者の選択により活用するかどうかを選ぶことができます。

この制度を活用すると、相続時に贈与財産に対する相続税から、既に支払った贈与税を控除することにより、贈与税・相続税を通じた納税を行うことができます。贈与税の控除額は、2500万円までが非課税になります。

特例措置では、住宅の新築、取得または増改築などのための資金の贈与を受けた場合、親の年齢が65歳未満であっても相続時精算課税制度を活用できるだけでなく、3500万円までが非課税になります。

お問い合わせ先

国土交通省 住宅局 〈住宅税制関係担当〉

住宅政策課  
住宅総合整備課

☎03-5253-8505

☎03-5253-8506

〈住宅金融支援機構関係担当〉

住宅局総務課民間事業支援調整室

☎03-5253-8518

# <住宅・不動産事業者の皆様へ>

## 住宅・不動産市場の活性化策を充実します！

※平成21年度補正予算案に盛り込まれている拡充等の内容です

### 住宅金融支援機構による分譲住宅等事業資金の円滑化支援

敷地内に一定の空地を確保するなど、市街地環境の整備・改善に資する事業に対して融資を行う住宅金融支援機構のまちづくり融資(短期事業資金)について、要件緩和を行い、事業者の皆様への円滑な資金調達を支援します。

#### 【まちづくり融資の拡充のポイント】

- 敷地面積(有効空地確保事業):500㎡以上 → 300㎡以上(H21.4.30実施)
- 住宅比率要件の緩和:住宅比率1/2超 → 1/4以上(H21補正予算成立後速やかに実施)
- 容積率充足要件の緩和:充足率1/2以上 → 1/3以上(H21補正予算成立後速やかに実施)
- まちづくり融資に係る省令準耐火構造の要件の合理化(H21.4.30実施)

※■は、平成24年3月31日までに機構が資金の貸付けの申込みを受理したものに適用します。

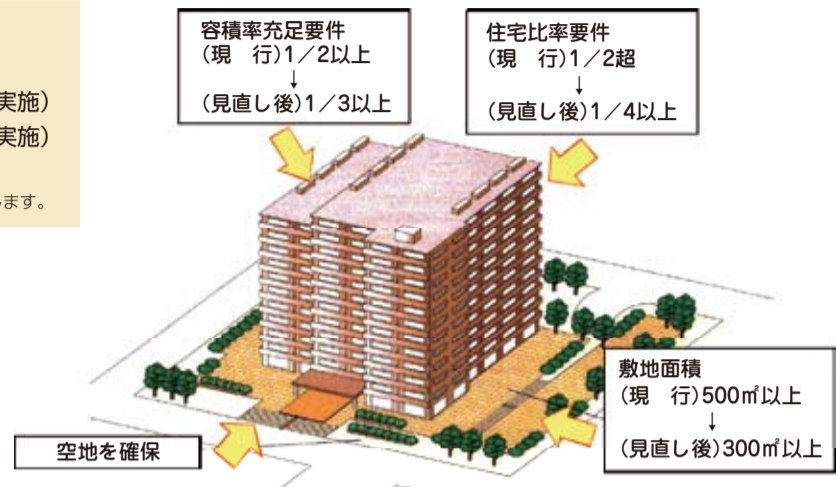
#### 【まちづくり融資の活用ポイント】

- 民間金融機関からの事業資金借入の借換融資も可能
- 工事期間中や竣工後(2年以上)においても融資は可能
- 戸建て住宅の建設資金も対象
- 中小事業者で保証人の確保ができない場合は、無保証融資が可能な場合があります

(参考)主な融資条件(詳細は、住宅金融支援機構ホームページをご覧ください。)

- 融資限度額:事業費の範囲内、かつ、担保評価額以内
- 融資金利:1.34%(平成21年4月6日現在:資金実行時の金利を適用)
- 融資金の返済期限:原則として、建物の竣工後2年以内
- 融資金の返済方法:原則として、分譲住宅の譲渡状況に応じた償還(返済金額は原則として、融資対象住戸の販売価格に、融資割合と売却戸数に応じて機構が定めた算式により個別に設定した返済割合を乗じた金額とします。)

※融資については住宅金融支援機構所定の審査があり、審査の結果ご要望にお応えできない場合があります。



<お問合せ先> (独)住宅金融支援機構 <http://www.jhf.go.jp/> 本店:(全国)☎03-5800-8104 近畿支店:(西日本)☎06-6281-9278

### 中小企業の資金繰りに対する支援

緊急保証の拡充、セーフティネット貸付の拡充等により、中小企業の資金繰りを支援します。

#### 1. 緊急保証の拡充

- ・緊急保証の枠を20兆円から30兆円まで拡大します。
- ・据置期間を2年間に延長します。
- ・無担保で8000万円を超える保証の相談にも対応します。

#### 2. セーフティネット貸付の拡充等

- ・セーフティネット貸付の枠を10兆円から15.4兆円まで拡大します。(うち、商工中金の危機対応業務は0.9兆円から3.3兆円に拡大)
- ・無担保・無保証人融資の金利を引き下げます。(日本政策金融公庫、沖縄振興開発金融公庫のみの扱いになります)
- ・元本返済猶予など既往債務の条件変更に積極的に対応します。

<お問合せ先> (社)全国信用保証協会連合会 ☎03-6823-1200  
各都道府県信用保証協会 <http://www.zenshinhoren.or.jp/others/nearest.html>

<お問合せ先> 日本政策金融公庫 全国各支店 <http://jfc.go.jp/>  
沖縄振興開発金融公庫 <http://www.okinawakouko.go.jp/>  
商工中金 <http://www.shokochukin.co.jp/>

### 都市再生機構(UR)による民間開発プロジェクトに対する緊急支援

国又は地方公共団体によるまちづくりに関する計画に位置づけられ、かつ民間による事業実施が停滞している地区について、URが土地等を取得し、土地の集約や公共施設整備を行った上で、民間事業者へ敷地を供給します。(支援規模:3,100億円)(※平成23年度末までの措置)

<お問合せ先> (独)都市再生機構 業務企画部 ☎045-650-0111(代) <http://www.ur-net.go.jp>

### 民間都市開発推進機構による優良な都市開発事業に対する支援

優良な民間都市開発事業に対して、民間都市開発推進機構が、長期・低利の資金供給、出資・社債取得等様々な支援メニューを充実・透明化しつつ、土地取得段階を含め事業の各段階・規模に応じた支援を行います。(支援規模:4,000億円)

#### 大都市、地方都市の都市開発事業を支援します。

##### 1. 参加業務

- ・民都機構が共同事業者として事業に参加します。
- ・総事業費の最大50%まで、長期・低利貸付けが可能です。



##### 2. 参加業務の拡充(経済危機対応参加業務)※平成23年度末までの時限措置

- ・民都機構の資金支援を土地取得段階から前倒します。
- ・土地評価額の最大50%まで、長期・低利貸付けが可能です。
- ・通常の参加業務の要件に加え、土地価格や対象事業の基準を含む適格要件があります。(3年以内の着工等)



#### 大規模プロジェクトを支援します。

##### 3. 都市再生支援業務

- ・出資・社債取得等による金融支援を行います。
- ・都市再生緊急整備地域内で大規模な都市開発事業を行う事業者が対象です。

<お問合せ先> (財)民間都市開発推進機構 企画部  
☎03-5546-0797 <http://www.minto.or.jp/>

※いずれの業務も、対象区域、事業規模、公共施設整備等に関する要件があります。  
※業務の実施に当たっては、機構所定の審査があり、審査の結果ご要望にお応えできない場合があります。

### 中堅・大企業の資金繰り支援及びJ-REITへの資金供給の充実

#### 1. 中堅・大企業向けの資金繰り支援

日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用し、健全な住宅・不動産事業者等の資金繰りを支援します。

<お問合せ先>

(株)日本政策投資銀行 本・支店相談窓口 <http://www.dbj.jp/service/finance/crisis/index.html>  
(株)商工中金 本・支店相談窓口 <http://www.shokochukin.co.jp/corporation/raise/kind/government/index.html>

#### 2. J-REITへの資金供給の充実

Jリートに対する新たな資金供給を行い、不動産の買い手としての機能を回復させるファンドを官民一体となって組成し、日本政策投資銀行等の金融機関がこのファンドに資金供給を行うこと等により、Jリートへの資金供給の円滑化を図ります。

<担当>国土交通省総合政策局不動産課 ☎03-5253-8287