

プラスワン通信

不動産関連の税制改正（H28年度）

平成27年12月16日に「平成28年度税制改正大綱」が決定しました。不動産（住宅）関連の税制改正のうち主なものをご紹介します。

空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除

被相続人から相続により取得した居住用の家屋等を譲渡した場合、その譲渡に係る譲渡所得の金額より**3,000万円の特別控除**が受けられる。（平成28年4月1日～平成31年12月31日まで）

- ◆昭和56年5月31日以前に建てられた家屋（**区分所有建築物を除く**）であること。
- ◆相続開始の直前において被相続人以外に居住していた者がいなかったものであること。
- ◆相続後より譲渡・除却の時まで**事業用及び賃貸・居住の用に供されていない**ものであること。
- ◆売却額が**1億円を超えないもの**であること。
- ◆譲渡時に**地震に対する安全性（土地・家屋）に係る規定又は、基準に適合**するものであること。
- ◆相続から3年を経過する日の属する年の12月31日までの売却であること。

住宅の三世代同居のリフォーム等に関する減税

居住用の住宅に三世代同居をするため改修工事を含む増改築等を行った場合、住宅ローンの控除及び所得税からの特別控除が受けられる。（平成28年4月1日～平成31年6月30日まで）

◆三世代同居のために行う台所・浴室・トイレ又は玄関のいずれか2箇所以上の工事を行う場合、工事費用の借入金等の年末ローン残高より**2%を5年間に渡り所得税額より控除**、現金の場合**10%をその年分の所得税の額から控除**を受けられる。

◆上記以外の三世代同居をするために行う増改築等に係る借入金等については、年末ローン残高（上限1,000万円まで）の**1%を5年間に渡り所得税額より控除**を受けられる。

★工事費用の相当額は、補助金等の額を控除した後の合計金額が50万円以上であること。

★工事費用の相当額は、上限250万円までの金額を控除対象とする。

現行制度の延長・拡充

●特定居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長（**2年**）

●居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の延長（**2年**）

●特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の延長（**2年**）

★住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（**拡充**）

★特定の増改築に係る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（**拡充**）

★既存住宅に係る特定の改修工事及び耐震改修をした場合の所得税の特別控除（**拡充**）

平成28年税制改正の特徴は、これからの日本において避けて通れない社会問題である高齢化社会・空き家問題等を考えた取り組みになっているような気がします。すぐに解決できない問題ではありますが、経過を見守りつつ対応できるものは制度を活かして早めに対応していきたいですね。（小泉）

株式会社プラスワン

〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階

TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com

