



経理の窓 5月号

平成21年5月1日号

露のほろ苦さは、気分をシャキッとしてくれます。新緑がきれいですね。

今月の税務	法人税 地方税	: 3月決算法人の確定申告と納付 : 自動車税の納付
-------	------------	-------------------------------

住宅・土地税制について

平成21年4月1日に平成21年度税制改正に関する法律「所得税法等の一部を改正する法律」が施行されました。国税庁のホームページでは、平成21年度税制改正における住宅税制について（情報）や法人税関係税制、中小企業関係税制、非上場株式等についての相続税・贈与税の納税猶予の特例のあらまし等が、掲載されています。

(1) 住宅借入金等特別控除の改正

平成21年4月1日から平成25年12月31日までに、居住用の家屋の新築、新築住宅もしくは、既存住宅の取得又は、増改築をして、居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額、控除率は、次の通りとされました。

一般住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	控除可能額（年額）
平成21年	10年間	5,000万円	1.0%	50万円
平成22年	10年間	5,000万円	1.0%	50万円
平成23年	10年間	4,000万円	1.0%	40万円
平成24年	10年間	3,000万円	1.0%	30万円
平成21年	10年間	2,000万円	1.0%	20万円

長期優良住宅（いわゆる200年住宅）の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	控除可能額（年額）
平成21年	10年間	5,000万円	1.2%	60万円
平成22年	10年間	5,000万円	1.2%	60万円
平成23年	10年間	5,000万円	1.2%	60万円
平成24年	10年間	4,000万円	1.0%	40万円
平成21年	10年間	3,000万円	1.0%	30万円

(2) 再び居住の用に供した場合の適用要件等

	再び居住の用に供した場合の再適用	再び居住の用に供した場合の適用
転居の事由等	勤務先からの転任の命令に伴う転居、その他これに準ずるやむを得ない事由により、その家屋を居住の用に供しなくなったこと	
	平成15年4月1日以後その家屋を居住の用に供しなくなった場合	平成21年1月1日以後その家屋を居住の用に供しなくなった場合
再適用又は適用の制限	再び居住の用に供した日の属する年にその家屋を賃貸の用に供していた場合には、その年の翌年以後の適用年について再適用又は適用ができません。	

(3) 住宅耐震改修特別控除の改正

適用期限が5年間延長され、平成18年4月1日から平成25年12月31日までの間に住宅耐震改修工事をした場合に適用されます。

平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間に住宅耐震改修をした場合

- ・ 控除の対象となる金額について、「住宅耐震改修工事に要した費用の額」とその住宅耐震改修に係る耐震工事の「標準的な費用の額」のいずれか少ない方の金額とされました。

- ・ 控除期間・控除率 その年分のみ...10%

- ・ 最高控除額 20万円

- ・ 適用要件

住宅耐震改修のための一定の事業を定めた計画の区域内の家屋であること

自己の居住の用に供する家屋であること

昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された家屋で、現行の耐震基準に適合していないものであること

現行の耐震基準に適用させるための耐震改修であること

- ・ 他の制度との適用関係

住宅耐震改修工事と住宅借入金等特別控除について、

いずれの適用要件も満たしている場合には、重ねて適用できます。



(4) 特定の増改築等に係る住宅借入金等特別控除の特例の改正

適用期限が5年間延長され、平成19年4月1日から平成25年12月31日までにその者の居住の用に供した場合に適用されます。

断熱改修工事等について平成21年4月1日から平成22年12月31日までに、居住の用に供した場合は、対象となる断熱改修工事等の範囲が拡大されます。

高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除

控除額の計算

特定増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額（A）（最高200万円）× 2 %

+) (増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額（最高1000万円） - (A)) × 1 %

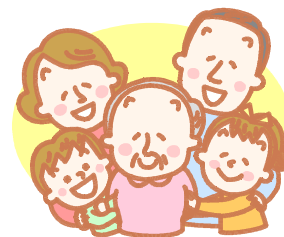
特定増改築等住宅借入金等特別控除額（100円未満の端数切捨て）

高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用要件

・平成19年4月1日から平成25年12月31日の間に居住の用に供した場合 ・控除期間 5年間

・特定居住者（次のいずれかに該当する居住者）

1. 50歳以上である者
2. 介護保険法に規定する要介護認定を受けている者
3. 介護保険法に規定する要支援認定を受けている者
4. 所得税法に規定する障害者に該当する者
5. 2～4のいずれかに該当する者又は年齢が65歳以上である親族と同居を常況としている者



・対象となる増改築等

1. 高齢者等居住改修工事等

イ 廊下の拡幅 ロ 階段の勾配の緩和 ハ 浴室改良 ニ 便所改良 ホ 手すりの設置
ヘ 屋内の段差の解消 ト 引き戸への取替え工事 チ 床表面の滑り止め化

2. 高齢者等居住改修工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

- ・高齢者等居住改修工事等に要した費用の額（補助金等の額を差し引いた金額）が30万円を超えること
- ・償還期間5年以上の増改築等住宅借入金等があること（独立行政法人住宅金融支援機構からの借入金で死亡時に一括償還による方法により支払うこととされているものを含みます。）

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用要件

・平成120年4月1日から平成25年12月31日の間に居住の用に供した場合 ・控除期間 5年間

・居住者

・対象となる増改築等

1. 断熱改修工事等 次のイからニの工事で(A)及び(B)の要件を満たすもの

イ 居室の全ての窓の改修工事 ロ 床の断熱工事 ハ 天井の断熱改修工事 ニ 壁の断熱工事
(ロからニについてはイと併せて行う工事に限ります。)

(A)改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となること

(B)改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であるもの

2. 特定断熱改修工事等（改修後の住宅全体の省エネ性能が平成11年基準相当となると認められる工事）

3. 1又は2の工事と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

・断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等の費用の額が30万円を超えること

・償還期間5年以上の増改築等住宅借入金等があること

(5) 住宅特定改修特別税額控除の創設

	特定居住者の場合の 住宅特定改修特別税額控除	特定居住者以外の居住者の場合の 住宅特定改修特別税額控除
適用期間	平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に居住の用に供した場合	
控除期間	居住年のみ	
適用要件	<ul style="list-style-type: none">・ 特定居住者・ 高齢者等居住改修工事等	<ul style="list-style-type: none">・ 特定居住者以外の居住者・ 一般断熱改修工事等 エネルギーの使用の合理化に資する 一定の改修工事 太陽光発電設備設置工事 (の工事と併せて行うものに限る)
控除額	標準的な工事費用又は実際の工事費用のいずれか少ない金額の10% (最大控除可能額は、20万円。太陽光発電設備設置の場合は、30万円)	

(6) 認定長期優良住宅新築等特別税額控除の創設

適用期間	長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日（平成21年6月4日）から 平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合
控除期間	居住年のみ (その年分の所得税額から控除しきれない場合は翌年分の所得税額から控除可能)
適用要件	床面積が50㎡以上の家屋で、床面積の2分の1以上を居住の用に供する家屋 認定長期優良住宅であると証明されたもの
控除額	標準的ななかり増し費用相当額の10% (最大控除可能額 100万円)
適用関係	住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合には、認定長期優良住宅新築等特別控除は、 適用できません。

(7) 平成21年及び平成22年に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設

個人又は法人が平成21年、平成22年に取得した土地等を譲渡（所有期間5年超）した場合には、その譲渡益から1,000万円を控除できることとされました。

(8) 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の創設

個人事業者又は法人が、平成21年、平成22年に土地等を取得し、本特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合には、その取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に、所有する他の土地等を譲渡したときの譲渡益の8割（平成22年に取得した土地等のみを本特例の対象とする場合には6割）相当額を限度として、課税の繰延ができることとされました。