

## 平成28年度税制改正 税理士法人 土屋会計事務所 代表社員・税理士 土屋 進

平成27年12月に平成28年度与党税制改正大綱が発表されました。その中で特に注目されるのは平成29年4月11日から消費税増税(10%)に伴う軽減税率の導入、平成33年4月からのインボイス制度(区分記載請求書等方式)の導入ですが、今回は平成28年4月1日から施行される予定の改正に絞ってお話したいと思います。(消費税について次の機会に説明します)

平成28年4月1日から新しく創設された税制で特に身近なものとしては

1. 住宅の三世代同居改修工事に係る特例
2. 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例があげられます。
3. その他

## 【1. 住宅の三世代同居改修工事に係る特例】

(内容) 所有する居住用の家屋について(※1)

「一定の三世代同居工事」をして、その居住用家屋を平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住用に供したときは下記のいずれかの特例を適用することができる。

- ①借入金の場合…年末残高1,000万円以下の部分について250万円を限度として2%を乗じた金額を5年間の各年において所得税から控除

控除額=ローン残高×控除率

	ローン残高	期間	控除率
・増築工事全体 (うち三世代同居改修工事)	～1,000万円 (～250万円)	5年 (5年)	1% (2%)

- ②自己資金の場合…三世代同居改修工事の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(※2)

控除額=標準的な費用×10%

標準的な費用⇒(単位当たりの標準的な費用を告示で規定)

×改修箇所数

- ※1. ①ア) 調理室、イ) 浴室、ウ) 便所又はエ) 玄関のいずれかを増設する工事
- ②回収後、ア) からエ) までのいずれか2つ以上が複数となるもの
  - ③その工事費用の合計額が50万円超のもの
  - ④償還期間が5年以上の住宅借入金等で、その他の要件は現行の住宅ローン控除要件と同様

- ※2. 合計所得金額が3,000万円超の場合は②は適用できない。

## 【2. 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例】

(内容) 被相続人(亡くなった人)居住用家屋及び敷地の用に供されていた土地等を相続により取得した個人が平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に下記の要件を充たす譲渡をした場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用不動産の譲渡所得の3,000万円

控除の適用を受けることができる。

- (要件) ①相続開始(亡くなった日)の直前において被相続人(亡くなった人)の居住の用に供されていた家屋のうち昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有家屋…マンションを除く)であって、その相続開始(亡くなった日)の直前において被相続人(亡くなった人)以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。
- ②相続の開始があった日(亡くなった日)以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡(売却)したものに限る。ただし、その譲渡対価(売却価額)が1億円を超えるものを除く。
- ③(イ)相続の時(亡くなった時)から譲渡の時(売却時)まで事業用、貸付用又は居住用に供されて(使われて)いたことがないこと
- (ロ)被相続人(亡くなった人)居住用家屋を除却せず譲渡(売却)する場合は、譲渡時に地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること。(リフォームが必要)

相続開始の時期…亡くなった日	譲渡の時期…売却の時期
平成25年1月2日～ 平成26年1月1日まで	平成28年4月1日～ 平成28年12月31日まで
平成26年1月2日～ 平成27年1月1日まで	平成28年4月1日～ 平成29年12月31日まで
平成27年1月2日～ 平成28年1月1日まで	平成28年4月1日～ 平成30年12月31日まで
平成28年1月2日以降	平成28年4月1日～ 平成31年12月31日まで

※所得原因が相続に限定されているため、孫が遺贈により取得して譲渡した場合には特例の適用がないことが想定されます。

## 【3. その他】

- ・法人税率の引き下げ…  
(現行) 23.9%⇒23.4%(平成28年4月1日以後に開始する事業年度)  
⇒23.2%(平成30年4月1日以後に開始する事業年度)
- ・建物付属設備等の減価償却方法…定額法  
(平成28年4月1日以後取得するもの)
- ・通勤手当の非課税限度額…15万円に引き上げ  
(平成28年1月1日以後)
- ・生産性向上設備促進税制…平成28年3月31日をもって終了

(参考資料) ・自民党税制改正大綱 ・自民党税制調査会  
・財務省税制改正大綱