

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会の多い、弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

一 消費税率引き上げに伴う経過措置と住宅借入金等特別控除の適用 一

平成 25 年度税制改正において、消費税率の引き上げに伴う駆け込み需要と反動減による落ち込みを抑えること等の住宅対策の一環として、住宅借入金等特別控除(住宅ローン減税)が拡充されました。改正後の住宅借入金等特別控除は、消費税率の引き上げ後の住宅取得に対して適用され、消費税率の引き上げに伴う経過措置と住宅借入金等特別控除の適用関係について間違いやすいため、今回解説したいと思います。また、平成 25 年度税制改正の柱のひとつである「小規模宅地等の特例」のうち、被相続人が老人ホームへ入所した場合の取り扱いに係る関係政令が平成 25 年 5 月 31 日に公布されましたので、当該政令の内容をご紹介します。

1. 消費税率引き上げに伴う経過措置と住宅借入金等特別控除

(1) 住宅借入金等特別控除の改正

平成 25 年度税制改正において、平成 26 年 4 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日に入居した場合で、特定取得に該当する場合には所得税の最大控除額が 400 万円に引き上げられました。

一般住宅における住宅借入金等特別控除の改正内容は以下のとおりです。

【一般住宅における住宅借入金等特別控除】

居住の用に供した日		住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	控除期間	各年控除限度額	最大控除額
平成26年1月1日 ～平成26年3月31日		2,000万円	1.0%	10年間	20万円	200万円
平成26年4月1日 ～ 平成29年12月31日	特定取得(※) 以外の場合	2,000万円	1.0%	10年間	20万円	200万円
	特定取得(※) の場合	4,000万円	1.0%	10年間	40万円	400万円

(※)「特定取得」

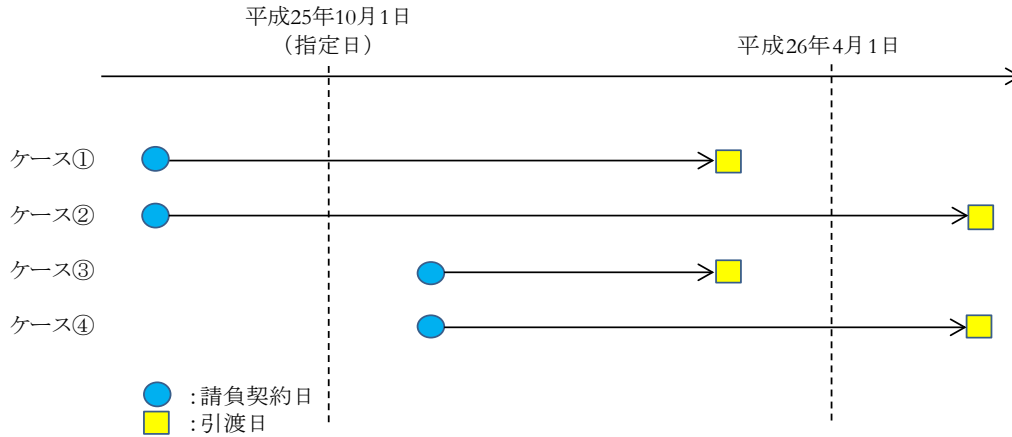
特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額が、消費税率の引上げ後の 8%(地方消費税 1.7%分を含む。)又は 10%(地方消費税 2.2%分を含む。)の税率により課されるべき消費税額等である場合におけるその住宅の取得等をいいます(租税特別措置法 41 ⑤)。

(2) 消費税率引き上げに伴う経過措置と住宅借入金等特別控除の拡充策の適用の有無

上記表のとおり、一般住宅については平成 26 年 4 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日の期間に居住の用に供した場合は、住宅借入金等特別控除の最大控除額が 10 年間、400 万円に拡充されます。しかし、この最大控除額の拡充が適用されるのは、消費税率が 8%又は 10%の場合における取得(特定取得)に限られます。一方、住宅の工事請負契約が指定日(平成 25 年 10 月 1 日)より前の契約については、工事請負等に関する経過措置により旧税率が適用されることとなります(改正消費税法附則 5③)。

請負契約日及び引渡日のタイミングにより適用される最大控除額の関係を図で示すと次のようになります。

【ケース別特定取得の判定】



	請負契約日	引渡日	消費税の適用税率	特定取得の適用判定	住宅借入金特別控除	
					各年控除限度額	最大控除額
ケース①	平成25年10月1日より前	平成26年4月1日より前	5%	×	20万円	200万円
ケース②	平成25年10月1日より前	平成26年4月1日以後	5%	×	20万円	200万円
ケース③	平成25年10月1日以後	平成26年4月1日より前	5%	×	20万円	200万円
ケース④	平成25年10月1日以後	平成26年4月1日以後	8%	○	40万円	400万円

ケース①及び②については、請負契約日が指定日(平成 25 年 10 月 1 日)より前であるため消費税は旧税率の 5% が適用され、特定取得に該当しません。したがって、住宅借入金等特別控除の最大控除額は 200 万円になります。

ケース③については、請負契約日が指定日(平成 25 年 10 月 1 日)以後ですが、引渡日が平成 26 年 4 月 1 日より前であるため、消費税は旧税率 5%が適用され、ケース①及び②と同様に特定取得に該当せず、住宅借入金等特別控除の最大控除額は 200 万円になります。

ケース④については、請負契約日が指定日(平成 25 年 10 月 1 日)以後であり、引渡日が平成 26 年 4 月 1 日以後であるため、消費税は新税率の 8%が適用され特定取得に該当します。したがって、住宅借入金等特別控除の最大控除額は拡充後の 400 万円になります。

よって、**請負契約日及び引渡日により適用税率が決まり、その適用税率によって住宅借入金等特別控除の最大控除額が決まりますので、今後不動産を取得される場合はご留意下さい。**

2. 小規模宅地等の特例 老人ホーム入所で居住用宅地等の要件を緩和

平成 25 年度税制改正において、被相続人が老人ホームへ入所した場合の小規模宅地等の特例について認定要件が緩和されました。(改正内容の詳細につきましてはネクストウィル・タックスレビューVol.30 でご紹介しています。)

改正後の認定要件のひとつである「被相続人に介護が必要なため入所したものであること」について、平成 25 年 5 月 31 日に公布された政令で入所施設の具体的な内容が限定列挙されましたので、旧認定要件及び改正後の認定要件と併せてご紹介したいと思います。

(1) 老人ホームへ入所した場合の小規模宅地等特例適用の認定要件

【旧認定要件】(国税庁質疑応答事例より引用)

①	被相続人の身体又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること。
②	被相続人がいつでも生活できるようその建物の維持管理が行われていたこと。
③	入所後あらたにその建物を他の者の居住の用その他の用に供していた事実がないこと。
④	その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人又はその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

【改正後の認定要件】

①	被相続人に介護が必要なため入所したものであること。
②	当該家屋(老人ホームに入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋)が貸付け等の用途に供されていないこと。

認定要件を改正前と改正後で比較すると、建物維持管理と終身利用権の取得に関する要件が撤廃されています。

(2) 入所施設の具体例

平成 25 年度税制改正にて緩和された認定要件のひとつ「被相続人に介護が必要なため入所したものであること」についての、具体的な入所施設は以下のとおりです。

【被相続人が介護の必要のために入所等したもとして対象となる施設一覧】

- ・認知症等対応型老人共同生活援助事業が行われる住居(老人福祉法 5 の 2⑥)
- ・養護老人ホーム(老人福祉法 20 の 4)
- ・特別養護老人ホーム(老人福祉法 20 の 5)
- ・軽費老人ホーム(老人福祉法 20 の 6)
- ・有料老人ホーム(老人福祉法 29①)
- ・介護老人保健施設(介護保険法 8②)
- ・サービス付き高齢者向け住宅(上記の有料老人ホームを除く、高齢者の居住の安定確保に関する法律 5①)
- ・障害者支援施設・共同生活援助を行う住居(障害者総合支援法 5⑪⑮等)

今回交付された政令に限定列挙された被相続人が介護の必要のために入所等したもとして対象となる施設には、介護の必要のために入所する施設はほぼ盛り込まれたこととなります。したがって、改正前と比較して、被相続人が老人ホームに入所していた場合の小規模宅地等の特例の適用可否の判断において、より具体的な基準が提示されたことになりました。

なお、当該改正については平成 26 年 1 月 1 日以降の相続又は遺贈について適用されることとなります。

上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

ネクストウィル・タックスレビュー Vol.32

発行日:平成 25 年 6 月 10 日(毎月 10 日発行)

発行者:ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

住所:107-0052 東京都港区赤坂 7 丁目 9 番 4 号赤坂 Vetro 3 階 電話:03-3568-1977 / FAX:03-3568-1979



【参考文献】

- 税務通信「税務通信」3261号、3265号

【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / マネージャー 武山 洋介

【事業概要】

- 法人アドバイザー事業

法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス

- 個人アドバイザー事業

所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス

- 財務アドバイザー事業

M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務

企業価値評価業務、事業再生支援業務