

# Actus Newsletter(資産税)

## 令和3年度税制改正 住宅税制について



令和3年度の税制改正大綱が昨年12月10日に公表されました。今回は、住宅にまつわる税制について改正項目のポイントをご紹介します。

### ■ 住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)

下記の要件を満たす住宅の取得等をし、年末に住宅借入金等を有する場合には、特別控除の期間が通常の10年間から**13年間**に延長されます。

#### ◎適用要件

- ・住宅の取得等に係る消費税が**10%**であること。
- ・**令和3年1月1日～令和4年12月31日**までの間に居住の用に供していること。
- ・注文住宅については、**令和2年10月1日～令和3年9月30日**の間に、分譲住宅、中古住宅の取得、増改築については、**令和2年12月1日～令和3年11月30日**の間に契約が締結されていること。

#### ◎各年の控除額

区分	1年～10年目【通常の控除】	11年～13年目【控除期間の延長】
認定住宅 (※)	住宅ローン年末残高(5,000万円限度)×1%	①・②のいずれか少ない金額 ① 住宅ローン年末残高(5,000万円限度)×1% ② [住宅取得等の対価の額－対価に含まれる消費税額](5,000万円を限度)×2%÷3
一般住宅	住宅ローン年末残高(4,000万円限度)×1%	①・②のいずれか少ない金額 ① 住宅ローン年末残高(4,000万円限度)×1% ② [住宅取得等の対価の額－対価に含まれる消費税額](4,000万円を限度)×2%÷3

※「認定住宅」とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定を受けた「認定長期優良住宅」又は都市の低炭素化の促進に関する法律の規定に基づく認定を受けた「認定低炭素住宅」をいう。

#### ◎床面積要件の緩和

上記特別控除の特例は、床面積が**40㎡以上50㎡未満**である住宅の取得等についても適用できます。ただし、その年分の合計所得金額が1,000万円を超える年については適用できません。

### ■ 住宅取得等資金一括贈与の非課税措置

**令和3年4月1日から令和3年12月31日**までの住宅用家屋の新築等の契約について、直系尊属から住宅取得等式の贈与を受けた場合の非課税限度額が令和2年度と同額に据え置かれます。また住宅借入金等特別控除同様、合計所得金額が1,000万円以下の方に限っては、**床面積の下限要件が50㎡から40㎡引き下げられました**。(上限は240㎡まで)

住宅用家屋の新築等に係る契約締結日		令和3年1月～3月	令和3年4月～12月
省エネ等住宅 (※1)	消費税率10%	1,500万円	<b>改正後 1,500万円</b> (改正前 1,200万円)
	上記以外(※2)	1,000万円	<b>改正後 1,000万円</b> (改正前 800万円)
一般住宅	消費税率10%	1,000万円	<b>改正後 1,000万円</b> (改正前 700万円)
	上記以外(※2)	500万円	<b>改正後 500万円</b> (改正前 300万円)

※1「省エネ等住宅」とは、①省エネ等基準、②耐震等級基準、③高齢者等配慮対策等級基準(バリアフリー)を満たす住宅。

※2 個人間の売買で建築後使用されたことのある住宅用の家屋(中古住宅)を取得する場合には、上記以外の住宅用家屋に該当。

### ■ 固定資産税の据え置き措置

令和3年は、3年に一度の固定資産税評価額の見直しの年にあたりますが、**令和3年の固定資産税額が令和2年の税額を上回る場合は**、商業地だけでなく、住宅地や農地を含む全ての土地を対象に**税額が据え置かれます**。地価下落により税額が減少する場合には、そのまま引き下げられます。なお、この据え置き措置は、**令和3年度のみ**適用されます。

# 相 続 の こと なら アクタスにおまかせください

## アクタスサービスラインナップ

### 相続税の申告支援業務

#### 相続税申告

申告期限は10か月です。  
年間100件以上の申告実績がある  
アクタスが丁寧に対応します。

#### 税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、  
書面添付制度の導入により税務調査の  
対策を随時おこなっています。

#### スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ  
に対応し、税金の不安をいち早く  
解消させます。

### 相続事前対策業務

#### 簡易診断

お持ちの財産について、概算での  
評価と相続税を計算し、現状を分  
析します。

#### 遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ  
う自筆証書遺言や公正証書遺言の  
作成を支援します。

#### 事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A  
まで含め、様々なパターンによる  
事業承継をサポートいたします。

### 相続後のご相談

#### 二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活  
用した節税、保険加入や不動産の  
提案など様々な節税対策を支援し  
ます。

#### 不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却  
を支援します。

#### 譲渡所得／ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、  
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！