

税務相談室

平成21年度改正税法

(その1)

北海道医師会顧問税理士 中村 孝一

質問

平成21年度の税制改正について、お教え下さい。

回答

平成21年度の税制改正の最大の目玉は、「住宅ローン減税」です。この制度は平成20年12月末日で廃止される予定でしたが、景気の下局面の長期化・深刻化が指摘されるなか、住宅投資を地域経済活性化の起爆剤として、従来の最大減税規模160万円を過去最高水準となる600万円までに引き上げ、適用期限が5年延長されることになりました。

住宅ローン減税は、住宅ローン等を利用して住宅を新築や購入、または増改築等をした場合に、一定の要件に該当したときに、その後の一定期間年末の住宅ローン残高に応じて、一定割合を所得税額から差し引くという税額控除制度です。

この住宅ローン減税制度の改正は、従来の一般住宅を取得する場合の「住宅ローン減税」制度を復活させただけでなく、新たに、地震や腐食に強い認定長期優良住宅（いわゆる「200年住宅」）を取得する場合に適用される「住宅ローン減税の特例」が創設され、制度が二つに区分されました。

以下に主な改正事項をご説明いたします。

- 1) 住宅ローン減税の拡充
- 2) 認定長期優良住宅の新築等に係る課税の特例の創設
- 3) 特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設
- 4) 土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例の創設
- 5) 中小企業者等の軽減税率の時限的引下げ
- 6) 中小企業者等の欠損金の繰戻し還付制度の復活
- 7) 上場株式等の配当所得の適用税率の期限延長
- 8) 上場株式等の譲渡所得等の適用税率の期限延長

- 9) 上場株式等の譲渡損失と上場株式等の配当所得との間の損益通算の特例

次に、これらの項目についてワンポイント解説をいたします。

1. 住宅ローン減税の拡充

- (1) 一般住宅の「住宅ローン減税」

一般住宅の場合、平成21年と平成22年の入居者は、毎年末の住宅ローンの年末残高の1%（控除率）で、年間最大控除額50万円、10年間最大控除額500万円が減税されます。

なお、平成23年から平成25年の入居者は通減します。

- (2) 認定長期優良住宅の「住宅ローン減税の特例」の創設

住宅ローンを利用して、長期優良住宅の普及の促進に関する法律10条二号に規定する長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの（以下「認定長期優良住宅」という）の新築または認定長期優良住宅で建築後使用されたことのないものを取得して、平成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合の「住宅ローン減税の特例」が創設されました。

認定長期優良住宅の場合、平成21年から平成23年までの入居者は、住宅ローンの年末残高の1.2%が減税され、10年間最大控除額が600万円になります。平成24年と平成25年の入居者は、毎年末の住宅ローン年末残高の1%が減税されます。

2. 認定長期優良住宅の新築等に係る課税の特例の創設

住宅ローン減税とは別に、自己資金で長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅を新築等した場合には、一般住宅より割高になった部分（かかり増し費用）の10%を、その年の所得税額から差し引く制度が創設されました。

3. 特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設

個人または法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その者のその年中の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から1,000万円（その長期譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）を控除することができることになりました。

(次号へ続く)