

税務解説即答 3問

1 買取再販住宅の住宅借入金等特別控除

Q 宅地建物取引業者が一定の大規模なリフォーム工事を施した中古マンションを購入し、居住の用に供している場合には、買取再販住宅として新築住宅に準じて住宅借入金等特別控除を適用することができますが、買取再販住宅の適用要件を説明してください。

A 買取再販住宅に該当するには、次のすべての要件を満たす必要がある。

- (1) 取得時に既存住宅が新築から10年以上経過していること。
- (2) 特定増改築等の工事費用が、住宅の売買価額（税込み）の20%（上限300万円）以上であること。
- (3) その既存住宅について、次のいずれかの特定増改築等に係る工事が行われていること。
 - ① 「特定増改築等の工事」の(1)から(6)の工事費用の額の合計額が100万円を超えること。
 - ② 「特定増改築等の工事」の(4)から(7)のいずれかの工事費用の額がそれぞれ50万円を超えること。
- (4) 宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、上記(2)及び(3)の要件を満たす工事を行った後、宅地建物取引業者の取得日から2年以内に取得していること。
- (5) 建築後使用された家屋で次のいずれかに該当すること。
 - ① 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること。
 - ② ①以外の場合は、次のいずれかに該当すること。
 - イ 取得日前2年以内に耐震基準に適合していると証明されたもの。
 - ロ 上記①及び②イに該当しない一定の住宅（要耐震改修住宅）のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、か

つ、居住の用に供した日までにその耐震改修（既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除、既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用を受けるものなど一定のものを除く。）により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること。

なお、買取再販認定住宅等として住宅借入金等特別控除を受けるためには、上記(5)①又は②イに該当することが必要である。買取再販認定住宅等とは、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、特定エネルギー消費性能向上住宅、エネルギー消費性能向上住宅等の証明されたものをいう。上記(5)②ロのみに該当する場合は、一般の買取再販住宅として住宅借入金等特別控除の対象となる。

また、特定増改築等の工事とは、(1)増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替えの工事(2)マンションの場合で、床又は階段、間仕切り壁、主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替えの工事(3)家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替えの工事(4)地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕又は模様替えの工事(耐震改修工事)(5)一定のバリアフリー改修工事(6)一定の省エネ改修工事(7)給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替えの工事(既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているものに限る。)である。

2 居住用財産の3,000万円控除

Q 家屋の所有者と土地の所有者が異なり、かつ、家屋を取り壊して土地のみを

売却する場合において、土地の所有者に居住用財産の3,000万円控除は適用できるでしょうか。

A 土地の譲渡が次に掲げる要件のすべてを満たすときは、家屋をその敷地の用に供している土地とともに譲渡した場合に準ずるものとして、措置法第35条第1項に規定する譲渡に該当するものとして取り扱う。ただし、その居住の用に供している家屋の敷地の用に供されている土地等のみの譲渡であっても、その家屋を引き家して当該土地等を譲渡する場合には、当該譲渡は同項に規定する譲渡に該当しないものとする。

- (1) 当該土地等の譲渡に関する契約が、その家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、その家屋を居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものであること。
- (2) その家屋を取り壊した後譲渡に関する契約を締結した日まで、貸付けその他の用に供していない当該土地等の譲渡であること。

また、居住用家屋の所有者以外の者がその家屋の敷地の用に供されている土地等の全部又は一部を有している場合において、その家屋（その家屋の所有者が有する当該敷地の用に供されている土地等を含む。）の譲渡に係る長期譲渡所得の金額又は短期譲渡所得の金額（以下「長期譲渡所得の金額等」という。）が特別控除の3,000万円の控除額に満たないときは、その満たない金額は、次に掲げる要件のすべてに該当する場合に限り、その家屋の所有者以外の者が有するその土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額等の範囲内において、当該長期譲渡所得の金額等から控除できるものとする。

- (1) その家屋とともにその敷地の用に供されている土地等の譲渡があったこと。

- (2) その家屋の所有者とその土地等の所有者とが親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。
- (3) その土地等の所有者は、その家屋の所有者とともにその家屋を居住の用に供していること。

3 売主が非居住者である場合の源泉徴収義務

Q 私は現在、日本国内の土地を購入しようと考えています。この土地の所有者が非居住者である場合の源泉徴収義務について説明してください。

A 非居住者や外国法人（以下「非居住者等」という。）から日本国内の土地等を購入し、その譲渡対価を支払いの都度（手付金、残代金、固定資産税等の精算金の支払い時）、支払対価に10.21パーセントの税率で計算した所得税および復興特別所得税を源泉徴収する義務が生じる。

源泉徴収の対象となる「土地等」とは、土地、土地の上に存する権利、建物およびその付属設備もしくは構築物である。

源泉徴収義務者には「土地等の譲渡対価の支払をする者」のすべてが含まれる。これは法人はもちろん個人（事業者かどうかは問わない）であっても、非居住者等に対して土地等の譲渡対価を支払った場合には原則として源泉徴収をする必要がある。

ただし、個人が自己又はその親族の居住の用に供するために土地等を購入し、その土地等の譲渡対価が1億円以下である場合には、その個人は源泉徴収をする必要はない。

(E.T.)