



◆ 買取再販で扱われる住宅取得での特例措置の延長

一定の質の向上が図られた既存住宅が、買取再販で扱われた場合に、登録免許税の特例措置が2年間延長（平成30年4月1日から平成32年3月31日）されることとなりました。

今回の特例措置で、

不動産取得税の軽減措置がその敷地部分に対しても拡充されました

この措置により、事業者の税額負担が軽減化され、既存住宅の流通が活性化する狙いが込められています。

【背景】

国は2025年までに既存住宅流通市場を8兆円に、リフォーム市場を12兆円に拡大させることを目指しています。これまで、消費者が既存住宅を購入するにあたって、立地や周辺環境については、購入先である不動産業者からの説明がありました。しかし住宅の性能についての説明は充分とは言えず、消費者が既存住宅を購入するにあたり二の足を踏む状況が続いていました。こうした消費者の不安を解消する為に、既存住宅の性能向上の為にリフォームを推奨しそのリフォーム工事に対して補助金を付けて来ました。

この軽減措置を受けるには、

リフォームされる住宅が「安心R住宅」

又は、既存住宅売買瑕疵保険に加入することが条件となり、

既存住宅の品質の向上、又は入居後の安心が担保されることとなります。

これからのビジネスは、物件を売却した後の消費者とどのような関係を築くか、企業の姿勢が問われていきます。

ある企業は、リノベーションをしたマンションに対し「借上げ保証」を付けました。

これは、物件を購入した消費者が将来、何らかの理由により、その場所に住めなくなった時企業がその物件を借上げます。

消費者は、マンションを売却することなく、定期的な収入を得ながら何年後に元のマンションに戻ることが出来ます。

マンションを貸し出すことになったとしたら、当然ながら手入れが行き届いているに借り手が付くこととなります。その為にも、引き渡した消費者に対し、アフターサービスを行い、

将来に渡りマンションの資産価値を維持、向上させることが出来るかが今後のビジネスのあり方で重要となります。

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

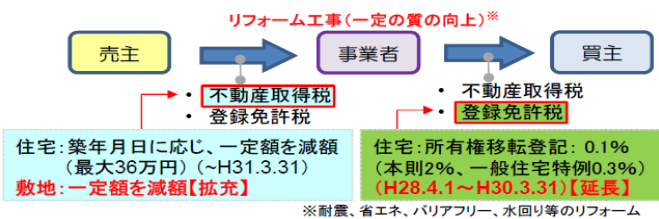
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 現在、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度の創設など、既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて取組をスタート。

目標 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

要望の結果

特例措置の内容

- 現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。
- 【登録免許税(買主)】 税率を一般住宅特例より引き下げ
 - 【不動産取得税(事業者)】 築年数に応じ、一定額を減額



結果

- 【登録免許税(買主)】 現行の措置を2年間(平成30年4月1日~平成32年3月31日)延長する。
- 【不動産取得税(事業者)】 一定の場合に^{※1}特例措置の対象を敷地部分に拡充(敷地に係る不動産取得税を減額)する。
^{※2}
 - ※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合
 - ※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額