

平成31年度（令和元年度） 税制改正のポイント

平成31年3月27日に平成31年度税制改正法案が可決、成立しました。今月号では税制改正のなかで、資産、相続に関するポイントを抜粋し、紹介いたします。

監修

 近藤丈行税理士事務所
税理士 近藤丈行


TAX 空き家に係る譲渡所得の特別控除

組合員のご家庭でも核家族化が進み、相続のたびに家が増え、空き家が増加するといった状況が発生しております。

この制度は空き家の発生を抑制するために、相続によって取得した空き家（被相続人住居、土地）を一定の条件で譲渡した場合には、その譲渡益から3,000万円を控除することができる制度です。

相続で取得した
空き家の売却に朗報！

| | 改正前 | 改正後 |
|------|--|--|
| 期間要件 | 相続開始日～ 3年経過する年の年末までの譲渡 2016年4月～2019年12月までの譲渡 | 相続開始日～ 3年経過する年の年末までの譲渡 2019年4月～2023年12月までの譲渡（4年延長） |
| 居住要件 | 老人ホーム等に入所していた場合には 適用除外 | 被相続人の居住用とする要件 ①被相続人が要介護認定を受けて相続開始直前まで老人ホーム等に入所していたこと ②被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始の直前まで、その家屋について、一定の使用がなされ、かつ、事業用、貸付用等として利用されていないこと |

POINT

期間要件が延長、
居住要件が緩和され、
適用される幅が広がりました！

TAX 配偶者居住権の概要と相続税評価

お子様が実家を相続すると、元々住んでいた配偶者はそこに住み続けられるのでしょうか？ 今回の税制改正では次のように定められました。

配偶者は自宅を
相続しなくても
住み続けられるの？

1 改正概要

「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」（2018年7月交付）により、配偶者居住権が創設され、税務上における評価方法が定められました。

2 配偶者居住権とは

- ① 配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有建物について短期又は長期居住権を無償で使用できる権利（所有権がなくても居住権は保護される）。
- ② 次のいずれかにより取得可能 ○遺産分割協議 ○遺言 ○家庭裁判所の審判
- ③ 評価方法：土地・建物について配偶者の平均余命年数等、法定利率による複利原価率等に基づいて評価

POINT

配偶者は（一定の条件で）自宅を相続しなくても、住み慣れた家に住み続けられる！
配偶者居住権を行使すれば、自宅の所有権を取得するよりも評価額が低額で済むことが多いので、その分より多くの老後資金を相続することができます。

TAX 住宅ローン控除の拡充

2019年10月消費税率引き上げに伴い、住宅ローン控除額が拡充されます。2020年末までの居住分については控除期間を13年とし、11～13年目については消費税率2%引き上げ分の負担に着目した控除枠が創設されました。

マイホーム建築で
所得税が
戻ってくる!?

| | 改正前 | 消費税率10%の場合の特例 | |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 居住年月 | 2014年4月～2021年末 | 2019年10月～2020年末 | |
| 住宅借入金等 年末残高限度額 | 4,000万円(5,000万円) ※(): 認定住宅の場合 | 4,000万円(5,000万円) ※(): 認定住宅の場合 | |
| 控除期間 | 10年 | 13年 | |
| 控除率 (控除額) | 1% | 1～10年目 | 1% |
| | | 11～13年目 | 以下の①、②のうち、いずれか少ない方 ①1% ②住宅税抜価額×2%÷3 |

住宅ローン控除と一緒に
覚えておいて賢く節税♪

住宅資金贈与について あわせて覚えて!

～最大3,000万円まで贈与が非課税!～

一人当たり年間110万円を超える贈与を受けたとき、超過した分に対して贈与税が課税されます。しかしお子様、お孫様等のマイホーム資金を援助する際、最大3,000万円の贈与が非課税になる制度があります。
※細かい要件や適用時の注意点も多いためご注意ください。
詳細はJA窓口にてお尋ねください。

家屋の新築等に含まれる消費税率が10%である場合

| 契約を結んだ日 | 住宅の種類 | |
|---------------------------|---------------|---------|
| | 省エネ等基準に適合する住宅 | 左記以外の住宅 |
| 2019年4月1日～ 2020年3月31日 | 3,000万円 | 2,500万円 |
| 2020年4月1日～ 2021年3月31日 | 1,500万円 | 1,000万円 |
| 2021年4月1日～ 2021年12月31日 | 1,200万円 | 700万円 |



毎年変わる税制について、JAグループでは組合員のみなさまにわかりやすく情報発信してまいります。相続税の税務相談をはじめ、相続相談、資産コンサルティングなど幅広い分野でサポートいたします。「税制改正について詳しく知りたい。」「相続について不安がある。」「遊休地について困っている。」などでお悩みでしたら、お気軽にJAの窓口までご相談ください。

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内

| 所在地 | 間取り | 工期 |
|--------|-------------|-------------|
| ① 豊川市 | 3DK → 1LDK | 5/30 ~ 7/12 |
| ② // | 3DK → 1LDK | 6/6 ~ 7/31 |
| ③ 尾張旭市 | 2LDK → 1LDK | 5/30 ~ 7/12 |
| ④ 岡崎市 | 2LDK → 1LDK | 6/10 ~ 7/23 |
| ⑤ 知立市 | 3DK → 2LDK | 6/13 ~ 7/26 |
| ⑥ 東浦町 | 3DK → 1LDK | 6/17 ~ 7/30 |



内覧のご案内
内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせください。



ふるるちゃんのワンポイント データBOX

空室率はハートホーム通信発刊以来の最低水準が続いています。今までで動きが少なかった長期空室もこの期に一扫させましょう。



(R1.6.1現在)

| 管理戸数27,130戸 | 今月 (1ヶ月前との比較) | 昨年 | この1年の平均 | 2年前の平均 |
|--------------------|-----------------|-------|---------|--------|
| 名古屋市 | 4.3% (0.2%改善) ↗ | 4.9% | 4.9% | 5.7% |
| 尾張 | 6.8% (0.2%悪化) ↘ | 8.7% | 7.6% | 8.5% |
| 西三河 | 3.0% (0.5%改善) ↗ | 4.3% | 3.9% | 5.0% |
| 東三河 | 8.0% (0.1%悪化) ↘ | 11.9% | 8.9% | 11.8% |
| 合計 | 5.4% (変化なし) → | 7.0% | 6.1% | 7.3% |
| ジェイ・リプラン (リノベーション) | 1.2% (0.4%悪化) ↘ | 0.6% | 2.3% | 2.4% |

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

190625

お問い合わせ 受付時間(月～金) 9:00～17:00 **0120-363-370**
ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶ **ハートホーム** **検索**

発行元 **愛知県下JA** ・ **JAあいち** 経済連
愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ☎0566-96-0025