

# 税制による支援措置の概要

サービス付き高齢者向け住宅について、H27.3.31まで(所得税・法人税についてはH28.3.31まで)以下の特例を適用。  
新築(新築後まだ人の居住の用に供されたことのないものの取得を含む。)であって、入居者と賃貸借契約を結ぶものに限る。  
なお、適用要件の詳細は、租税特別措置法及び地方税法をご確認ください。

## 所得税・法人税

5年間 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)

※ただし、H.27.4.1~H28.3.31までの間に取得等したものの割増償却率は半分

床面積要件: 25㎡以上/戸(専用部分のみ)

戸数要件: 10戸以上

## 固定資産税

5年間 税額を2/3軽減

床面積要件: 30㎡以上/戸(共用部分含む) 戸数要件: 5戸以上

構造要件: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

補助受給要件: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

## 不動産取得税

家屋 課税標準から1200万円控除/戸

土地 家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額

床面積要件: 30㎡以上/戸(共用部分含む) 戸数要件: 5戸以上

構造要件: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

補助受給要件: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

### 【固定資産税・不動産取得税の減税例】

#### 《モデルケース》

- ・戸数 30戸(戸当たり30㎡)
- ・敷地面積: 800㎡
- ・戸当たり建設費: 900万円
- ・土地取得額: 1億円

	特例なし	特例あり	本措置による減税額
固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
合計(5年間)	1647万円	357万円	1290万円

# 改正高齢者住まい法の施行前に補助を受けて建設した住宅における税制の扱い

補助を受けて建設している住宅の種類	高齢者住まい法改正法の施行前に新築(竣工)			高齢者住まい法改正法の施行後に新築(竣工)		
	割増償却	固定資産税	不動産取得税	割増償却	固定資産税	不動産取得税
高優賃	○ (※1)	○ (※1)	×	○ (※2)	○ (※2) (※3)	○ (※2)
(サービス付き)高専賃	×	×	×	○ (※2)	×	×
サービス付き高齢者向け住宅	×	×	×	○ (※2)	○ (※2) (※3)	○ (※2)

(※1) 現行の高優賃税制の適用を受ける

(割増償却の要件: 専用部分35㎡以上、5戸以上、地方公共団体から建設費補助)

(固定資産税の要件: 共用部分含めて35㎡以上、5戸以上、国又は地方公共団体の建設費補助)

(※2) 譲渡・賃貸の用に供する前に改正高齢者住まい法の登録を受けていること

(※3) 新築後、年を跨いで改正高齢者住まい法の登録を受ける場合は適用対象外

# サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

H25年度税制改正において、サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制を延長。  
2年間は従来の特例措置を延長。所得税・法人税については割増償却率を半分とした上で、さらに1年間延長。

H25.4.1

H25年度・H26年度中に取得等したもの

H27.4.1

H27年度中に取得等したもの

H28.3.31

所得税・法人税

5年間 割増償却 40%  
(耐用年数35年未満28%)

5年間 割増償却 20%  
(耐用年数35年未満14%)

固定資産税

5年間 税額を2/3軽減

不動産取得税

家屋 課税標準から1200万円控除／戸  
土地 家屋の床面積の2倍にあたる土地  
面積相当分の価額等を減額