

## 土地・住宅税制の改正

平成 31 年度税制改正大綱における土地・住宅税制等についての主な改正内容は以下のとおりです。

### 1. 新しく創設されたもの

#### (1) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例の創設

制度の概要	実務上の留意点
<p><b>1. 制度の概要</b></p> <p>個人が、住宅の取得等（その対価等の額に含まれる消費税等の税率が 10%である場合に限る。）をして、<u>平成 31 年 10 月 1 日から平成 32 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供した場合</u>について、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例が創設されます。</p> <p>この特例は、適用年の 11 年目から 13 年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除額を所得税額から控除することができることとします。</p> <p>※ 住宅の取得等とは、居住用家屋の新築等若しくは既存住宅の取得又はその者の居住の用に供する家屋の増改築等をいいます。</p> <p>※ 住宅取得等資金の贈与税の非課税規定は、住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が 10%である場合に、<u>住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日が、平成 31 年 4 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日のとき</u>に、省エネ等住宅は 3,000 万円、それ以外の住宅は 2,500 万円まで贈与税は非課税とされています。</p>	<p>住宅借入金等を有する場合のこの特例は、住宅の取得等をして、平成 31 年 10 月 1 日以降にその者の居住の用に供した<u>場合</u>について適用されます。</p> <p>一方、住宅の取得に係る特例に「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度」は、平成 33 年 12 月 31 日までの間に、住宅用家屋の新築等に係る<u>契約の締結があった場合</u>に適用を受けることができるとされています。</p> <p>（以下、「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度」参照。）</p>

## 2. 特別控除額

次に掲げる区分に応じそれぞれ次に定める金額のうち、いずれか少ない金額を控除することができます。

一般の住宅	認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅	東日本大震災の被災者等に係る再建住宅
住宅借入金等の年末残高（4,000万円を限度）×1%	住宅借入金等の年末残高（5,000万円を限度）×1%	住宅借入金等の年末残高（5,000万円を限度）×1.2%
住宅の取得等の対価等（消費税額等を除く）の額（4,000万円を限度）×2%÷3	住宅の取得等の対価等（消費税額等を除く）の額（5,000万円を限度）×2%÷3	住宅の取得等の対価等（消費税額等を除く）の額（5,000万円を限度）×2%÷3

いずれの特例も、住宅を取得する場合に併用して選択されることが多くあるので、適用を受けるための要件の相違点について留意しておかなければなりません。

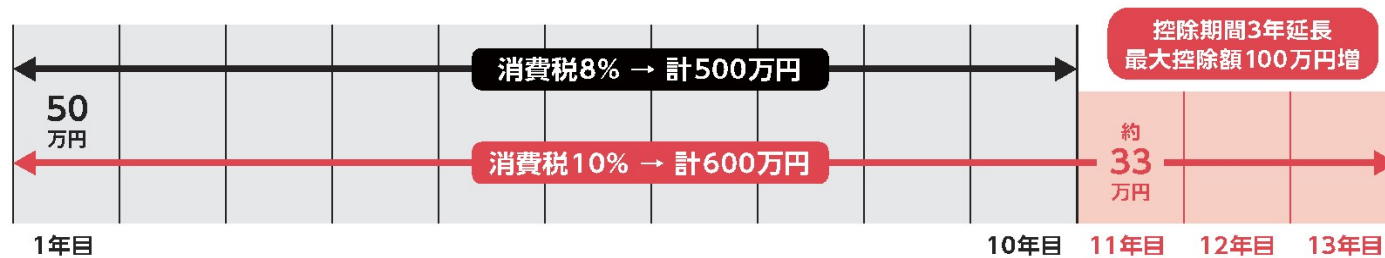
● 住宅ローン控除制度の改正案

現行	住宅取得等にかかる消費税率	居住開始年月	区分*1	控除期間	年間控除額の計算方法	最大控除額(年間)	最大控除額(合計)
	8% 又は 10%	2014年 ~ 2021年12月	長期優良住宅	10年間	年末ローン残高[最大5,000万円]×1%	50万円	500万円
		一般住宅	10年間	年末ローン残高[最大4,000万円]×1%	40万円	400万円	

改正案	住宅取得等にかかる消費税率	居住開始年月	区分*1	控除期間	年間控除額の計算方法	最大控除額(年間)	最大控除額(合計)
	10% (8%の場合は現行と同じ)	2019年10月 ~ 2020年12月*2	長期優良住宅	最初の10年間(1~10年目)	① 年末ローン残高[最大5,000万円]×1% (現行と同じ)	50万円	600万円
				3年延長部分(11~13年目)	② 建物購入価格*3[最大5,000万円]×2%÷3 ① 又は ② のいずれか少ない方の金額	約33万円	
			一般住宅	最初の10年間(1~10年目)	① 年末ローン残高[最大4,000万円]×1% (現行と同じ)	40万円	480万円
3年延長部分(11~13年目)				② 建物購入価格*3[最大4,000万円]×2%÷3 ① 又は ② のいずれか少ない方の金額	約26万円		

※1 低炭素住宅の控除額等は、長期優良住宅と同じ ※2 2021年中の居住開始分は、現行と同じ ※3 建物購入価格は、「住宅取得等の対価の額又は費用の額」からその額に含まれる消費税額を控除した金額(補助金は住宅取得等資金贈与の非課税特例適用額は控除しない・併用住宅は自己居住部分の床面積割合で計算)

■ 特例のイメージ  
(金額は長期優良住宅の最大控除額)



(出典：積水ハウス 2019 年度税制改正速報リーフレット)

【参考：住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税制度】

平成 27 年 1 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 日までの間に、父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等（以下「新築等」といいます。）の対価に充てるための金銭を取得した場合において、受贈者は贈与を受けた年の合計所得金額が 2,000 万円以下であること、その年の 1 月 1 日における年齢が 20 歳以上であることなど一定の要件を満たすときは、次の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

受贈者ごとの非課税限度額は、次のイ又はロの表のとおり、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者が最初に非課税の特例の適用を受けようとする住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額となります。

イ. 下記ロ以外の場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～平成 27 年 12 月 31 日	1,500 万円	1,000 万円
平成 28 年 1 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日	1,200 万円	700 万円
平成 32 年 4 月 1 日～平成 33 年 3 月 31 日	1,000 万円	500 万円
平成 33 年 4 月 1 日～平成 33 年 12 月 31 日	800 万円	300 万円

ロ. 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が 10%である場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成 31 年 4 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日	3,000 万円	2,500 万円
平成 32 年 4 月 1 日～平成 33 年 3 月 31 日	1,500 万円	1,000 万円
平成 33 年 4 月 1 日～平成 33 年 12 月 31 日	1,200 万円	700 万円

## 2. 現行制度の拡充・縮小や適用要件の一部見直しが行われたもの

### (1) 空き家に係る譲渡所得の3,000万円の特別控除の特例の見直し

現行制度	改正内容	実務上の留意点
<p>相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に売って、一定の要件（相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること、など）に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。</p> <p>（注1）被相続人居住用家屋とは、<u>相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋</u>で、次の3つの要件すべてに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限ります。）をいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。</li> <li>② 区分所有建物登記がされている建物でないこと。</li> <li>③ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。</li> </ul> <p>（注2）被相続人居住用家屋の敷地等とは、<u>相続の開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利</u>をいいます。</p>	<p>① 適用期限を4年（平成35年12月31日まで）延長することとしました。</p> <p>② 相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋の範囲に、一定の要件を満たす場合に限り、老人ホーム等に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等を含むものとしてしました。</p> <p>なお、上記②の改正は、<u>平成31年4月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用することとされています。</u></p>	<p>既に相続が開始している場合でも、譲渡する時期においては、この特例の適用を受けられることができるケースがあることに留意しておかなければなりません。</p> <p>（以下、「死亡年月日による改正特例適用の可否」参照）</p>

#### ※ 死亡年月日による改正特例適用の可否

死亡年月日	相続税の申告期限	譲渡特例適用期限	改正特例の適用判定
平成26年12月1日	平成27年10月1日（木）	平成30年12月31日	適用不可
平成27年4月1日	平成28年2月1日（月）	平成31年12月31日	平成31年4月1日以後に譲渡した場合、適用可能

(2) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の見直し

現行制度	改正内容	実務上の留意点
<p>優良住宅地の造成等を目的とした土地譲渡による長期譲渡所得の場合、譲渡所得 2,000 万円以下に対しては所得税 10%、住民税 4%、2,000 万円を超える部分の譲渡所得には所得税 15%、住民税 5%の軽減税率の適用が受けられます。</p> <p>軽減税率の適用には、以下の譲渡条件があります。</p> <p>① 第 1 種市街地再開発事業に向けた土地の譲渡</p> <p>② マンション建替え円滑化法に準拠した事業を目的とする譲渡</p> <p>③ 優良建築物建築事業を目的とした譲渡（建築面積 150 ㎡以上、施工面積 500 ㎡以上、空地率など）</p> <p>④ 住宅地造成事業（開発許可を必要とするもの）を目的とする譲渡（3 大都市圏の一定の市街化区域内では 500 ㎡以上、そのほかは 1,000 ㎡以上）</p> <p>⑤ 住宅地造成事業（開発許可を必要としないもの）を目的とする譲渡（3 大都市圏の一定の区域の市街化区域内では 500 ㎡以上、そのほかは 1,000 ㎡以上の開発のうち、優良宅地の供給に寄与するとして都道府県知事から認定を受けたもの）</p> <p>⑥ 優良住宅等建設事業に向けた譲渡（25 戸以上の住宅開発、15 戸以上もしくは床面積 1,000 ㎡以上の中高層耐火共同住宅で、優良認定を受けていること）</p> <p>以上のほか、国、地方公共団体に向けての譲渡など</p>	<p>特例の適用対象に、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する地域福利増進事業（特定所有者不明土地の土地使用权の取得についての都道府県知事による裁定がされた当該裁定に係る申請書に記載されたものに限る。）を実施する者に対する当該申請書に記載された事業区域内にある次に掲げる土地等の譲渡（当該裁定後に行われるものに限る。）で、当該譲渡に係る土地等が当該地域福利増進事業の用に供されるものを加えることとしました。</p> <p>① 確知所有者等が有する特定所有者不明土地又はその上に存する権利</p> <p>② 権利取得計画に記載がされた土地等（一定の地域福利増進事業である場合におけるものを除く。）</p> <p>この改正は、<u>平成 31 年 6 月 1 日以後の譲渡</u>について適用することとしています。</p>	<p>適用開始日に注意が必要です。</p>

(3) 収用交換等の場合の譲渡所得の 5,000 万円特別控除の見直し

現行制度	改正内容	実務上の留意点
<p>土地収用法やその他の法律で収用権が認められている公共事業のために土地建物を売った場合には、収用などの課税の特例が受けられます。この課税の特例は次の 2 つがあります。</p> <p>① 対価補償金等で他の土地建物に買い換えたときは譲渡がなかったものとする特例</p> <p>② 譲渡所得から最高 5,000 万円までの特別控除を差し引く特例</p>	<p>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する土地収用法の特例の規定による収用があった場合には、収用交換等の場合の譲渡所得の 5,000 万円特別控除等を適用する（法人税についても同様とします。）こととしました。</p> <p>この改正は、<u>平成 31 年 6 月 1 日以後の譲渡</u>について適用されます。</p>	<p>適用開始日に注意が必要です。</p>

(4) 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の 2,000 万円特別控除の見直し

現行制度	改正内容	実務上の留意点
<p>個人の有する土地等（土地及び土地の上に存する権利をいいます。）が、重要文化財、史跡、名勝、天然記念物や国立公園及び国定公園の特別地域又は自然環境保全地域の特別地区として指定された土地を地方公共団体等に譲渡した場合などに該当することになったときには、①課税長期譲渡所得金額又は②課税短期譲渡所得金額の計算上、これらを通じて 2,000 万円の特別控除額が控除されます。</p>	<p>適用対象に、重要文化財、史跡、名勝又は天然記念物として指定された土地が文化財保護法に規定する文化財保存活用支援団体（一定のものに限る。）に買い取られる場合を加えることとしました。</p> <p>また、適用対象に、農用地利用規程の特例に係る事項が定められた農用地利用規程に基づいて行われる農用地利用改善事業の実施区域内にある農用地が、当該農用地の所有者の申出に基づき農地中間管理機構（一定のものに限る。）に買い取られる場合を加えることとしました。</p>	<p>適用開始時期について税制改正大綱には記載されていないため、4 月 1 日以後の譲渡から適用されると思われます。</p>



(5) 国等に対して重要文化財を譲渡した場合の譲渡所得の非課税措置の見直し

現行制度	改正内容	実務上の留意点
<p>文化財保護法により指定されている重要文化財（土地を除きます。）を国、独立行政法人国立文化財機構、独立行政法人国立美術館、独立行政法人国立科学博物館、地方公共団体又は一定の地方独立行政法人に譲渡した場合の譲渡所得については、課税されません。</p>	<p>適用対象に、重要文化財を文化財保護法に規定する文化財保存活用支援団体（一定のものに限る。）に譲渡した場合を加えることとしました。</p>	<p>適用開始時期について税制改正大綱には記載されていないため、4月1日以後の譲渡から適用されると思われます。</p>

(6) 不動産取得税の見直し

現行制度	改正内容	実務上の留意点																		
<p>宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税が減額されます。(適用期限：平成31年3月31日)</p> <table border="1" data-bbox="241 520 1075 967"> <thead> <tr> <th>築年月日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成9年4月1日～</td> <td>1,200万円</td> </tr> <tr> <td>平成元年4月1日～平成9年3月31日</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>昭和60年7月1日～平成元年3月31日</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>昭和56年7月1日～昭和60年6月30日</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>昭和51年1月1日～昭和56年6月30日</td> <td>350万円</td> </tr> <tr> <td>昭和48年1月1日～昭和50年12月31日</td> <td>230万円</td> </tr> <tr> <td>昭和39年1月1日～昭和47年12月31日</td> <td>150万円</td> </tr> <tr> <td>昭和29年1月1日～昭和38年12月31日</td> <td>100万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>さらに、一定の場合（対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合）、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税が以下のように減額されます。</p> <p>【軽減額】 次の①又は②のいずれか高い金額を税額から減額する</p> <p>①45,000円</p> <p>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%</p>	築年月日	控除額	平成9年4月1日～	1,200万円	平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円	昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円	昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円	昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円	昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円	昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円	昭和29年1月1日～昭和38年12月31日	100万円	<p>宅地建物取引業者が取得した既存住宅及び当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすもの等として個人に販売し、自己の居住の用に供された場合に係る不動産取得税の減額措置について、対象工事に居室の窓の断熱改修工事又はこれと併せて行う天井、壁若しくは床の断熱改修工事で、改修後の住宅全体の省エネ性能が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3となるものを加えた上、その適用期限を2年（平成33年3月31日まで）延長することとしました。</p>	<p>この適用を受けるためには、宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であることなど一定の要件を満たす必要があります。</p>
築年月日	控除額																			
平成9年4月1日～	1,200万円																			
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円																			
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円																			
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円																			
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円																			
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円																			
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円																			
昭和29年1月1日～昭和38年12月31日	100万円																			

### 3. 現行制度の適用要件等を変更せず、適用期限のみを延長したもの

#### (1) 登録免許税についての適用期限の延長

現行制度				改正内容	実務上の留意点																
<p>土地の所有権の移転登記に係る登録免許税は以下のように定められています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>内 容</th> <th>課税標準</th> <th>税 率</th> <th>軽減税率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売買</td> <td>不動産の 価額</td> <td>1,000 分の 20</td> <td>平成 31 年 3 月 31 日までの間に 登記を受ける場合 1,000 分の 15</td> </tr> <tr> <td>相続、法人の合併又は 共有物の分割</td> <td>不動産の 価額</td> <td>1,000 分の 4</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他 (贈与・交換・収用・競 売等)</td> <td>不動産の 価額</td> <td>1,000 分の 20</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>				内 容	課税標準	税 率	軽減税率	売買	不動産の 価額	1,000 分の 20	平成 31 年 3 月 31 日までの間に 登記を受ける場合 1,000 分の 15	相続、法人の合併又は 共有物の分割	不動産の 価額	1,000 分の 4	—	その他 (贈与・交換・収用・競 売等)	不動産の 価額	1,000 分の 20	—	<p>土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を2年（平成 33 年 3 月 31 日まで）延長することとしました。</p>	<p>毎回、適用期限が延長されています。</p> <p>なお、相続により土地の所有権を取得した個人が、その相続によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合には、平成 30 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税は課されません。</p>
内 容	課税標準	税 率	軽減税率																		
売買	不動産の 価額	1,000 分の 20	平成 31 年 3 月 31 日までの間に 登記を受ける場合 1,000 分の 15																		
相続、法人の合併又は 共有物の分割	不動産の 価額	1,000 分の 4	—																		
その他 (贈与・交換・収用・競 売等)	不動産の 価額	1,000 分の 20	—																		

(2) 新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税及び不動産取得税の減額措置の適用期限の延長

現行制度	改正内容	実務上の留意点				
<p>新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅のうち、次の要件を満たすものについては、固定資産税及び不動産取得税が軽減されます。</p> <p>1. 固定資産税の軽減措置（平成 31 年 3 月 31 日までの新築等）</p> <p>1 戸当たり 120 m<sup>2</sup>を限度に最初の 5 年間の固定資産税額を、1/2 以上 5/6 以下の範囲で市町村が条例で定める割合で減額することとされています。</p> <p>●主な適用要件</p> <table border="1" data-bbox="241 616 1205 911"> <tr> <td>・国または地方公共団体から建設費の補助を受けていること</td> </tr> <tr> <td>・1 戸当たりの床面積が 30 m<sup>2</sup>以上 210 m<sup>2</sup>以下であること（共用面積を含めて判定）</td> </tr> <tr> <td>・建築基準法による主要構造部が耐火構造もしくは準耐火構造の建築物であること</td> </tr> <tr> <td>・戸数が 10 戸以上であること</td> </tr> </table> <p>2. 不動産取得税の軽減・特例措置（平成 31 年 3 月 31 日までの新築等）</p> <p>(1) 住宅に係る軽減額</p> <p>1 戸当たり 1,200 万円を課税標準から控除されます。</p> <p>(2) 住宅用土地に係る軽減額</p> <p>次のいずれか多い方の金額を税額から控除されます。</p> <p>① 4 万 5,000 円（=150 万円×3%）</p> <p>② 土地 1 m<sup>2</sup>の評価額×1/2×住宅の床面積の 2 倍（200 m<sup>2</sup>が限度）×3%</p>	・国または地方公共団体から建設費の補助を受けていること	・1 戸当たりの床面積が 30 m <sup>2</sup> 以上 210 m <sup>2</sup> 以下であること（共用面積を含めて判定）	・建築基準法による主要構造部が耐火構造もしくは準耐火構造の建築物であること	・戸数が 10 戸以上であること	<p>固定資産税の減額措置の適用期限を 2 年（平成 33 年 3 月 31 日まで）延長することとしました。</p> <p>また、不動産取得税の課税標準の特例措置及び当該住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の適用期限を 2 年（平成 33 年 3 月 31 日まで）延長することとしました。</p>	<p>高齢化が進む中、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税及び不動産取得税の軽減・特例措置が適用要件を見直すことなく 2 年延長されることになりました。</p>
・国または地方公共団体から建設費の補助を受けていること						
・1 戸当たりの床面積が 30 m <sup>2</sup> 以上 210 m <sup>2</sup> 以下であること（共用面積を含めて判定）						
・建築基準法による主要構造部が耐火構造もしくは準耐火構造の建築物であること						
・戸数が 10 戸以上であること						

<p>主な適用要件については、取得の日前に一定の要件を満たす新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の登録を受けたことを証する書類を添付して都道府県に申告がされた場合など、その他の要件については、固定資産税の適用要件と同じです。</p>		
--	--	--