

(はじめに)

令和2年12月10日、与党の令和3年度税制改正大綱が決定された¹。土地・不動産関係では、土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた所要の措置、住宅関係では、住宅ローン控除等の特例措置などが講じられることとなった。

以下では、国土交通省の土地・不動産、住宅、都市関係の税制改正事項について主なものを紹介する。

1. 土地・不動産関係

(1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置（固定資産税・都市計画税）

- ・令和3年度は、3年に一度の固定資産評価替えの年（令和2年1月1日時点の地価公示に基づき実施）で、これを基に3年間課税されるが、現行の負担調整措置等を3年間（令和3年4月1日～令和6年3月31日）延長する。
- ・令和3年度限りの措置として、評価替えを行った結果、課税額が上昇する土地（商業地等は負担水準が60%未満の土地に限り、商業地等以外の宅地等は負担水準が100%未満の土地に限る）について、令和2年度の課税標準額と同額とする。

※負担水準（%）＝前年度課税標準額÷今年度評価額×100

(2) 土地等に係る流通税の特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

- ・土地の所有権移転登記及び信託登記に係る登録免許税の特例措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。
所有権移転登記（本則2% → 特例1.5%） 信託登記（本則0.4% → 特例0.3%）
- ・土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置を3年間（令和3年4月1日～令和6年3月31日）延長する。
宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例（特例1/2）
土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例（本則4% → 特例3%）

(3) Jリート及び特定目的会社が取得する不動産に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

- ・Jリート及び特定目的会社が取得する不動産について、登録免許税、不動産取得税の特例措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。
移転登記に係る税率（本則2% → 特例1.3%）
不動産取得税の課税標準の特例（3/5控除）

(4) 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長等（登録免許税・不動産取得税）

- ・特例事業者等が取得する不動産に係る登録免許税、不動産取得税の現行の特例措置を、一部要件

¹ 本紹介は、与党の令和3年度税制改正大綱（<https://www.jimin.jp/news/policy/200955.html>）及び令和3年度国土交通省税制改正概要（https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007626.html）をもとに作成。

の見直しを行った上、2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。

移転登記（本則2% → 特例1.3%） 保存登記（本則0.4% → 特例0.3%）

不動産取得税の課税標準の特例（1/2控除）

- ・登録免許税の適用対象に保育所用の建築物及びその敷地を追加するなどの一部要件の見直し。
- ・不動産取得税の特例措置について、特例事業者等が新築等をした家屋及びその敷地を10年以内に譲渡することの要件の撤廃、適用対象となる不動産の範囲に借地上の家屋を追加するなどの一部要件の見直し。

(5) 地域福利増進事業に係る特例措置の延長（固定資産税・都市計画税）

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産に係る固定資産税、都市計画税の課税標準を5年間2/3に軽減する現行の特例措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。

(6) 相続税等納税猶予農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除特例措置の延長（相続税・贈与税）

- ・相続税又は贈与税の納税猶予を受けた農地を公共事業用地として譲渡した者について、納税猶予期間中の利子税の全額を免除する措置を5年間（令和3年4月1日～令和8年3月31日）延長する。

(7) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1500万円の特別控除の延長（所得税・法人税等）

- ・特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1500万円特別控除について、次の見直しを行った上、3年延長する。
 - ①適用対象から開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業を除外
 - ②土地区画整理事業として行われる一団の宅地造成事業について、施行地区の全部が市街化区域に含まれる場合に限定

2. 住宅関係

(1) 住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の拡充及び床面積要件の緩和（所得税・贈与税・個人住民税）

(住宅ローン減税)

- ・消費税率10%への引上げに伴う反動減対策の上乗せとして措置したローン残高の1%の控除期間13年間の特例について延長し、一定の期間に契約し（新築の場合は令和2年10月1日から令和3年9月30日まで、建築後未使用若しくは既存住宅の取得又は増改築の場合は令和2年12月1日から令和3年11月30日まで）、令和3年1月1日から令和4年12月31日までに入居した者を対象に適用する。
- ・上記について、合計所得金額1000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和（50㎡以上から引き下げ）

※住宅ローン年末残高の1%を控除する仕組みについて、1%を上限に支払い利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率の在り方を令和4年度税制改正において見直し

(贈与税非課税措置)

- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、令和3年4月1日から同年12月31日までの間に住宅用家屋の取得等に係る契約を締結した場合に適用される非課税限度額を、令和2年4月1日から令和3年3月31日までの非課税限度額と同額まで引き上げる。

消費税等の税率10%が適用される住宅用家屋の新築等 現行：1200万円 改正：1500万円

上記以外の住宅用家屋の新築等 現行：800万円 改正：1000万円

※上記は、耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋に係る非課税限度額であり、一般住宅用家屋に係る非課税限度額は、上記の非課税限度額からそれぞれ500万円を減じた額。

- ・上記について、合計所得金額1千万以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和(50㎡以上から引き下げ)

(2) 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(不動産取得税)

- ・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、不動産取得税を減額する特例措置を2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する。

住宅部分：築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)

敷地部分：一定の場合に、税額から一定額を減額

(3) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

- ・在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る固定資産税、不動産取得税の特例措置を、対象となる家屋の床面積要件の上限を180㎡以下(現行：210㎡)に引き下げ、一定の補助金を対象から除外した上、2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する。

固定資産税(5年間、税額を1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減)

不動産取得税(家屋：課税標準から1,200万円控除/戸 土地：税額から一定額を減額)

(4) マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴う税制上の所要の措置(所得税・法人税・登録免許税・住民税・事業所税・不動産取得税)

- ・マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、これに関連する税制上の支援措置を講じる。

(マンション建替事業)

- ・組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る課税の非課税措置(不動産取得税)

(マンション敷地売却事業)

- ・区分所有者が組合に敷地等を買取られる場合の長期譲渡所得に係る軽減税率²(所得税・個人住民税)及び重課免除(法人税・法人住民税・事業税)
- ・移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額への不算入措置(所得税・個人住民税)
- ・組合が受ける分配金取得手続開始の登記の非課税措置(登録免許税)
- ・組合が売渡請求により取得する敷地利用権・区分所有権の取得の登記の非課税措置(登録免許税)

² 長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得が6000万以下の部分の税率を所得税10%、住民税4%とする。本則 所得税15%、住民税5%)

- ・権利消滅期日の特定要除却認定マンション及びその敷地に関する登記の非課税措置（登録免許税）
- ・組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る課税の非課税措置（不動産取得税）
（敷地分割事業）
- ・敷地権利変換を受けて区分所有者が敷地等を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置（所得税・法人税・法人住民税・個人住民税・事業税）
- ・組合が受ける敷地権利変換手続開始の登記の非課税措置（登録免許税）
- ・敷地権利変換による敷地の権利変動に係る登記の非課税措置（登録免許税）

3. 都市関係

(1) 都市再生緊急整備地域等に係る課税の特例措置の延長（所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税・都市計画税）

- ・都市再生緊急整備地域等において、国土交通大臣の認定を受けた大規模で優良な民間都市開発プロジェクト（認定民間都市再生事業）に係る特例措置を 2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。

所得税・法人税（5年間 2.5割増償却（5割増償却） 建物の保存登記（本則 0.4% → 特例 0.35%（0.2%） 不動産取得税の課税標準の特例（1/5控除（1/2控除））

固定資産税・都市計画税（課税標準を5年間 3/5に軽減（1/2に軽減）

※カッコ内下線部は特定都市再生緊急整備地域内の場合

(2) 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設（登録免許税・不動産取得税）

- ・都市再生特別措置法の居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づく移転による取得した不動産について、登録免許税、不動産取得税の特例措置（令和3年4月1日～令和5年3月31日）を創設する。

登録免許税（本則の1/2軽減） 不動産取得税（課税標準から1/5控除）

(3) シェアサイクルの導入促進に係る特例措置の創設（固定資産税）

- ・自転車活用推進法に規定する市町村自転車活用推進計画に基づくシェアサイクル事業のうち、都市再生特別措置法に規定する立地適正化計画の都市機能誘導区域内において、一定の要件を満たすシェアサイクルポートの設置物・付属物について、固定資産税の課税標準を最初の3年間価格の3/4とする特例措置（令和3年4月1日～令和5年3月31日）を創設する。

（四日市 正俊）