

12 月 8 日、政府与党である自由民主党・公明党による「平成 29 年度税制改正大綱」が決定され、国土交通省要望項目についてその概要が公表されたので、土地・都市・住宅関連項目について以下にその概要を示す。上記税制改正大綱の中に示された基本的な考え方の中では、住宅市場に係る対策について、「住宅投資の波及効果に鑑み、数次にわたる経済対策を含むこれまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向等を踏まえ、必要な対応を検討する」と明示されている。

なお、国土交通省要望項目ではないが、課税の公平性の面から議論の多かった居住用超高層建築物について、高さ 60m を超える居住用超高層建築物については、1 階を 100 とし、階が一増すごとに、これに 10 を 39 で除した数を加えた数値を階層別専有面積補正率としたうえで、固定資産税、都市計画税、不動産取得税を課することとされ、平成 30 年度から新たに課税されることとなる居住用超超高層建築物（平成 29 年 4 月 1 日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。）について適用することが明記された。細部については来年の通常国会に提出される地方税法改正案の中で明らかになる。ただし相続税課税については言及がなく改正事項には至らなかった。

(土地・都市関連)

事項（税目）（適用期間）	内容	要件等の変更等	改正目的等
長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長（法人税等）、29.4～32.3	10 年超保有する事業用資産を譲渡し、あらたに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について 80%（一部 75%・70%）の課税を繰り延べる	（単純延長）	特例適用法人の約 3/4 が中小企業、適用実績の 8 割以上が地方関連であり、中小企業の設備投資等の促進による生産性向上、アベノミクス効果の地方への波及への役割大
Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の拡充・延長（登録免許税、不動産取得税）29.4～31.3	・移転登記にかかる登録免許税率を本則 2%から 1.3%に軽減する ・不動産取得税の課税標準の 3/5 を控除する	・不動産取得税の特例対象に有料老人ホーム等のヘルスケア施設及びその敷地を追加する	不動産の証券化を推進し、更なる民間資金の活用を促進
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創設・拡充等（登録免許税、不動産取得税）29.4～31.3	・移転登記にかかる登録免許税率を本則の 2%から 1.3%に軽減するとともに、保存登記にかかる登録免許税率を本則の 0.4%から 0.3%に軽減する ・不動産取得税の課税標準から 1/2 を控除する	・「特定建築物（特定家屋）」の定義の見直し ・新たに追加する出資総額 1 億円以下等の「小規模不動産特定共同事業」及び、「限定された投資家のみを事業参加者とする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を創設する	実態に応じた要件の見直しによる不動産特定共同事業の推進
土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）、29.4～31.3	・所有権移転登記 2%（本則）⇒1.5% ・信託登記 0.4%（本則）⇒0.3%	（単純延長）	土地取得時の負担軽減による土地需要の喚起、土地の流動化の促進
土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延	土地譲渡益に特別税率が課される重課制度の停止	・法人重課制度 短期（5 年以下）所有土地の	土地等の譲渡益に対する重課の停止の継続による土地

長（所得税、法人税、個人住民税、法人住民税）、29.4～32.3		場合、通常の法人税率+10%、長期（5年超）所有土地の場合、通常の法人税率の+5%とする。 ・個人重課制度 譲渡益の52%（所得税40%+住民税12%）	取引の停滞回避
都市再生緊急整備地域等に係る課税の特例措置の延長、29.4～31.3	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域 <ul style="list-style-type: none"> ①所得税・法人税 5年間、3割増償却 ②登録免許税 建物保存登記について 本則0.4%を0.35%に引き下げ ③不動産取得税 課税標準から1/5を控除（注1） ④固定資産税・都市計画税 課税標準を5年間3/5に軽減（注2） ・特定都市再生緊急整備地域 <ul style="list-style-type: none"> ①所得税・法人税 5年間、5割増償却 ②登録免許税 建物保存登記について 本則0.4%を0.2%に引き下げ ③不動産取得税 課税標準から1/2を控除（注3） ④固定資産税・都市計画税 課税標準を5年間1/2に軽減（注4） 	単純延長 条例で定める割合の控除割合 （注1）1/10～3/10 （参酌基準1/5） （注2）1/2～7/10 （参酌基準3/5） （注3）2/5～3/5 （参酌基準1/2） （注4）2/5～3/5 （参酌基準1/2）	東京オリンピック・パラリンピックで世界から注目が集まることを契機に我が国の年の国際競争力を一段と強化するとともに、東京だけでなく日本全体で都市再生を推進するため、引き続き民間都市再生事業に対する支援が必要
民間活力を生かした都市と緑・農が共生するまちづくりの推進のための所要の措置（相続税、固定資産税等）：期間は未定	生産緑地地区の面積要件の緩和等を行った上で、新たに対象となる小規模な農地に生産緑地地区に係る税制措置を適用する	28年5月に閣議決定された都市農業振興基本計画等に基づき、都市農地の保全のための措置を充実する	都市農地の保全のための土地利用規制等に応じた所要の措置
市民公開緑地（仮称）の認定制度の創設に伴う固定資産税、都市計画税の軽減：期間は未定	市町村が指定する民間主体が認定を受けて設置管理する住民利用に供する緑地等の敷地について課税標準を最初の3年間、2/3を参酌して1/2～5/6の範囲内で条例の定める割合とする	創設	都市緑地法を改正し、都市における緑地・オープンスペースの整備・管理に係る取り組みを支援

（住宅関連）

事項（税目）（適用期間）	内容	要件等の変更等	改正目的等
既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充（所得税、固定資産税）、所得税額控除は29.4～33.12、固定資産税は29.4～30.3まで。	<ul style="list-style-type: none"> (1) 所得税（投資型：工事費等の10%（最大50万円）を税額控除） (2) 所得税（ローン型：ローン残高の一定割合（最大62.5万円）を税額控除） (3) 固定資産税（工事翌年度に2/3を減額） 	耐震診断・省エネ改修にぐわえ、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設した（金額の上限は従前どおり）。	耐震・省エネ改修に合わせて耐久性向上改修を行い、増改築による長期優良住宅の認定（2016.2に制度創設）を受けた場合に最大控除額を拡大

	(省エネ改修(所得税)について適用要件を合理化し、すべての居室の窓全部を断熱改修する場合に加え、住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を回収により確保した場合を追加		
買取再販で扱われる住宅取得に係る特例措置の延長(不動産取得税)、29.4~31.3	買取再販事業者が既存住宅を買い取り、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に築年数に応じて課税標準から一定額を控除	(単純延長)	ノウハウを有する宅建業者が効率的・効果的に住宅の質向上を図る買取再販の促進
サービス付き高齢向け住宅供給促進税制の延長(所得税・法人税、固定資産税)、29.4~31.3	<ul style="list-style-type: none"> ・所得税・法人性 5年間14%の割増償却(耐用年数35年未満は10%) ・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:課税標準から戸当たり1200万円を控除 土地:税額から一定額を軽減(家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額) 	(単純延長)	サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
住宅用家屋の所有権保存登記等に係る特例措置の延長、29.4~32.3	<ul style="list-style-type: none"> ・保存登記 4/1000⇒1.5/1000 ・移転登記 20/1000⇒3/1000 ・抵当権設定登記 4/1000⇒1/1000 	単純延長	住宅取得にかかる負担の軽減
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延長(所得税・法人税、個人住民税・法人住民税)、29.1~31.12	<p>一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得税 15%⇒10% ・個人住民税 5%⇒4% 	単純延長	一定の優良な事業を行う民間事業者の用地取得の円滑化による事業期間の短縮、事業コストの軽減
耐震改修が行われた耐震診断義務づけ対象建築物に係る特例措置の延長、29/4~32/3	耐震診断義務づけ対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了の翌年度から2年間、税額を1/2減額	単純延長	平成25年耐震改修促進法により不特定多数の者が利用する大規模建築物等の所有者に対し、耐震診断の実施・結果報告を義務づけ

(荒井 俊行)