リサーチ・メモ

2018年４月から施行される主要土地住宅関連税制項目（紹介）

2018年５月１日

去る 2018 年 3 月 31 日に、昨年 12 月に決定された政府の税制改正大綱に基づき、所得税法、法人税法、相続税法、租税特別措置法等を一括して一本の法律案にした「所得税法等の一部を改正する法律（法律第 7 号)」が成立し、もとになる法律の施行が遅れている一部の規定を除き、4 月 1 日から施行となった。以下、改正された土地住宅関連の税制のうち、主なものを確認しておこう。

（１）住宅取得に係る税額軽減措置の延長

①印紙税（2018 年 4 月 1 日から 2020 年 3 月 31 日まで）

契約金額		本則税率	軽減後の税率	参考（軽減額）
不動産譲渡契約書	建設工事請負契約書			
10 万円超　50 万円以下	100 万円超　200 万円以下	400 円	200 円	200 円（50%軽減）
50 万円超　100 万円以下	200 万円超　300 万円以下	1 千円	500 円	500 円（50%軽減）
100 万円超　500 万円以下	300 万円超　500 万円以下	2 千円	1 千円	1 千円（50%軽減）
500 万円超　1 千万円以下		1 万円	5 千円	5 千円（50%軽減）
1 千万円超　5 千万円以下		2 万円	1 万円	1 万円（50%軽減）
5 千万円超　1 億円以下		6 万円	3 万円	3 万円（50%軽減）
1 億円超　5 億円以下		10 万円	6 万円	4 万円（40%軽減）
5 億円超　10 億円以下		20 万円	16 万円	4 万円（20%軽減）
10 億円超　50 億円以下		40 万円	32 万円	8 万円（20%軽減）
50 億円超		60 万円	48 万円	12 万円（20%軽減）

（注）国土交通省資料による。

②固定資産税（2018 年 4 月 1 日から 2020 年 3 月 31 日まで）

戸建て	3 年間	一定の要件を満たす住宅部分（120 ㎡まで）の税額の 1/2
マンション	5 年間	

③不動産取得税（2018 年 4 月 1 日から 2021 年 3 月 31 日まで）

宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の２分の１賭する特別措置	3 年間延長
住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を３％とする特別措置	3 年間延長

（２）認定住宅取得に係る税額軽減措置の延長

①登録免許税（2018 年 4 月 1 日から 2020 年 3 月 31 日まで）

	本則	一般住宅	特定認定優良住宅・認定低炭素住宅
所有権保存登記	０．４％	０．１５％	０．１％
所有権移転登記	２．０％	０．３％	長期優良　戸建て　０．２％ 長期優良　マンション　０．１％ 低炭素　０．１％

②新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税（2018 年 4 月 1 日から 2020 年 3 月 31 日まで）

戸建て	5 年間	一定の要件を満たす住宅部分（120 ㎡まで）の税額の 1/2
マンション	7 年間	

③新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税（2018 年 4 月 1 日から 2020 年 3 月 31 日まで）

課税標準が 1300 万円控除される（通常の新築住宅での控除額は 1200 万円（恒久税制）

（３）リフォームに係る固定資産税軽減措置の延長（2018 年 4 月 1 日から 2020 年 3 月 31 日まで）

①耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の 2 分の 1 を減額
②バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の 3 分の 1 を減額
③省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の 3 分の１１を減額
④耐震改修や省エネ改修と合わせて、耐久背向上工事を行い、認定長期優良住宅となった場合、固定資産税の 3 分の 2 を減額

（注）②、③の改修後の床面積は 50 ㎡以上 280 ㎡以下に限る（従来は 50 ㎡以上）

（４）住宅買換え等に係る特別措置の延長等（2018 年 1 月 1 日から 2019 年 12 月 31 日まで）

①特定居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰り越し控除
②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰り越し控除
③特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

（注）③の特例については買い替え資産が建築後使用されたことのある家屋で、耐火建築物以外のもの（以下「非耐火既存住宅」という。）である場合の要件が、これまでは建築年数の制限なし適用されたが、以下の（１）、（１）を満たすものに限定される。ように見直される（この要件は 2018 年 1 月 1 日以降に譲渡資産を譲渡し、同年 4 月 1 日以降に買換資産を取得する場合について適用する）。

（１）その取得の日以前 25 年以内に建築されたものであること

（２）地震に対する安全性に係る既定若しくはこれに準ずる基準に適合すること

なお、次の条件を満たさない非耐火既存住宅を取得した場合であっても、その取得期限撫でに改修等を行うことにより経過年数等要件に適合することとなったときは、経過年数等要件を満たす家屋を取得したものと見做す。

（５）農地等に係る相続税等の納税猶予制度の見直し

①次に掲げる貸付けがなされた生産緑地に拡大 イ、都市の農地の貸借の円滑化に関する法律（仮称）に規定する認定事業計画（仮称）に基づく貸付 ロ、都市の農地の貸借の円滑化に関する法律（仮称）に規定する特定都市農地貸付け（仮称）の用に供されるための貸付 ハ、特定農地の貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（以下「特定農地貸付法」という。）の規定により、地方公共団体又は農業協同組合が行う特定のうち貸付けの用に供されるための貸付け ニ、特定農地貸付法の規定により地方公共団体及び農業協同組合以外の者が行う特定農地貸付（その者が所有する農地で行うものであって、都市農地の貸借の円滑化に関する法律に規定する協定に準じた貸付協定を締結しているものに限る。）の用に供されるための貸付
②三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地について、営農継続要件が終身（現行 20 年）の場合
③特例農地等の範囲に、特定生産緑地であるのうち及び三大都市圏の特定市の田園居住地域内の農地を追加
④特定生産緑地の指定又は指定の期限の延長がなされなかった生産緑地については、現に適用を受けている納税猶予に限り、その猶予が継続

（注）・①のハ、ニには贈与税の納税猶予を適用
・①のイ、ロの改正は　都市の農地の貸借の円滑化に関する法律（仮称）の施行の日以降に相続または遺贈により取得する農地等に係る相続税について適用

（６）小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例についての見直し

①被相続人と別居する親族で持家に居住していない者に係る特定居住用宅地等の特例について、その者の居住してきた家屋に関する要件を次のように見直す。

改正前	改正後
相続開始前 3 年以内に日本国内にあるその人又はその人の配偶者の所有する家屋に居住したことがないこと	（次のすべてを満たすこと） ・同左 ・相続開始前 3 年以内に、その者の 3 親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがないこと ・相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去の所有していたことがないこと

②貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前 3 年以内に貸付事業のように供された宅地等（相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者画その貸付事業の用に供しているものを除く。）が除外される。

③介護医療院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の敷地の用に供されていた宅地等について、相続の開始の直前において被僧俗人の居住の用に供されていたものとして本特例を適用する（現行は要介護認定の上、老人ホーム等へ入渠したケースには適用）。

(注)上記①、②、③の改正は 2018 年 4 月 1 日以降に相続または遺贈により取得する財産に係る相続税から適用。ただし、②は、同日前から貸付事業の用に供されている宅地等には適用されない。

（７）土地等の相続登記に対する登録免許税の免税措置の創設

相続未登記土地に関し、相続により土地の所有権を取得した者がその土地の所有家に転登記を受けないで死亡し、その者の相続人等が 2018 年 4 月 1 日から 2021 年 3 月 31 日までの間に、その死亡した者を登記名義人とするために受けるその移転登記に対する登録免許税を免税とする。
所有者不明土地に関し、個人が、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（仮称）の施行の日から 2021 年 3 月 31 日までの間に、市街化区域外の土地で、曾町村の行政目的のために相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣の指定する土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合において、その移転登記野時におけるその土地の価額が 10 万円以下であるときは、その移転登記に対する登録免許税を免税とする。

（荒井 俊行）