

リサーチ・メモ

2018年12月14日に与党税制調査会で決定された都市・住宅・不動産関係、2019年度（平成31年度）税制改正大綱の概要について（速報）

2019年1月7日

<p>都市関係</p> <p>①都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における特例措置の2年間延長 ⇒2021年（平成33年）3月31日まで</p> <p>②地域福利増進事業に供される不動産に係る特例措置の創設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・所得税・法人税：割増償却（緊急地域5年間、30%） （特定地域5年間、50%） ・登録免許税：建物保存登記 （本則0.4%→緊急地域：0.35%、特定地域：0.2%） ・不動産取得税の課税標準の特例 （緊急地域：1/5、特定地域：1/2）（いずれも一定範囲内において都道府県の条例で定める場合はその割合を課税標準から控除） ・固定資産税：課税標準の特例（課税標準を市町村の条例で定める割合（緊急地域：3/5、特定地域1/2を参酌）に軽減（いずれも5年間） ・所得税・法人税：事業者に土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得（2000万円以下の部分）に係る税率を軽減（⇒2019年（平成31年）.12.31まで） ・固定資産税等：事業の用に供する資産に係る課税標準を5年間2/3に軽減（⇒2021年（平成33年）.3.31まで）
<p>住宅関係</p> <p>①前回の消費税引き上げ時に住宅に係る駆け込み需要と反動減が生じたことを踏まえ、2019年10月の消費税引き上げに際し、需要変動の平準化に万全を期すため、住宅取得者の負担の増加等を勘案しつつ、住宅の取得について、住宅ローン減税の拡充等の税制措置及び財政措置を含めた総合的かつ十分な対策を措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・消費税率10%が適用される住宅取得等を行い、2019年（平成31年）10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合について、住宅ローン減税の控除期間（現行10年）を3年間延長する ・適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額とする。 <ul style="list-style-type: none"> *借入金年末残高（上限4000万円）の1% *建物購入価格（上限4000万円）の2/3%（2%÷3年） （認定住宅の場合、借入金年末残高の上限：5000万円、建物購入価格の上限：5000万円と読み替える） ・すでに措置することが決まっているすまい給付金の拡充（対象となる所得階層の拡充（収入額の目安を510万円から775万円、給付金を最大30万円から50万円に引き上げる等）

<p>②空き家の発生を抑制するため、相続人が家屋等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の拡充・延長 ⇒2023年（平成35年）12月31日まで</p> <p>③買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税の特例措置の拡充・延長 ⇒2021年（平成33年）3月31日まで</p> <p>④サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長 ⇒2021年（平成33年）3月31日まで</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の敷地について、相続以降3年経過する日の属する12月31日までに譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する特例措置の4年間延長 ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に追加 ・買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税について、以下の特例措置を2年間（2021年（平成33年）3月31日まで）延長 <ul style="list-style-type: none"> ①住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額を減額 ②敷地部分の不動産取得税について一定の場合の税額から一定額を控除 ・省エネ改修について、現行の必須要件（すべての居室のすべての窓の断熱改修（全窓要件））に住宅全体の一定の省エネ性能を改修により確保した場合を追加 ・不動産取得税：課税標準から1200万円控除 ・固定資産税：税額について5年間市町村が条例で定める割合（2/3を参酌）を減額
<p>不動産市場の活性化関係 ⇒2021年（平成33年）3月31日まで延長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置（移転登記：本則2%→1.5%、信託登記：本則0.4%→0.3%）の2年間延長 ・Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置の拡充・延長 <ul style="list-style-type: none"> Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の2年間延長 *登録免許税：移転登記（本則2%→1.3%） *不動産取得税：課税標準3/5控除 ・不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置の拡充・延長2年間延長及び要件の見直し <ul style="list-style-type: none"> ①特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置の2年間延長 <ul style="list-style-type: none"> *登録免許税：移転登記（本則2%→1.3%）、保存登記（本則0.4%→0.3%） *不動産取得税：課税標準1/2控除 ②特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る「対象不動産のかかる工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し（登録免許税：借地上の建物の追加）

（荒井 俊行）