

(はじめに)

令和元年 12 月 12 日、与党の令和 2 年度税制改正大綱が決定された。土地・不動産関係では、新たに低未利用地の活用促進として、取引価額が低額の土地のうち一定のものに係る譲渡所得を対象に 100 万円の特例控除を設けること、所有者不明土地について、相続人等に対し、「現に所有している者」として、その氏名、住所等を申告させることができることや、土地や家屋の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産税を課することができることとされた。

以下では、国土交通省の住宅、土地・不動産、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. 住宅関係

①新築住宅に係る固定資産税の減額措置の 2 年間延長

一般の住宅は 3 年間、マンションは 5 年間、税額の 1/2 減額する現行の措置を 2 年間（令和 2 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日）延長

②住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税の特例措置の 2 年間延長

- ・所有権の保存登記（本則 0.4% → 特例 0.15%）
- ・所有権の移転登記（本則 2% → 特例 0.3%）
- ・抵当権の設定登記（本則 0.4% → 特例 0.1%）

現行の措置を 2 年間（令和 2 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日）延長

③認定長期優良住宅に係る特例措置の 2 年間延長（登録免許税・不動産取得税・固定資産税）

- ・登録免許税：所有権保存登記（本則 0.4%、一般住宅特例 0.15% → 0.1%）
所有権移転登記（本則 2%、一般住宅特例 0.3% → 戸建て 0.2%、マンション 0.1%）
- ・不動産取得税：課税標準からの控除額の特例（一般住宅特例 1,200 万円 → 1,300 万円）
- ・固定資産税：一般住宅特例（1/2 減額）の適用期間の特例措置（戸建て 3 年 → 5 年、マンション 5 年 → 7 年）

現行の措置を 2 年間（令和 2 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日）延長

④居住用財産の買換え等に係る特例措置の 2 年間延長（所得税・個人住民税）

譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除の 2 年間（令和 2 年 1 月 1 日～令和 3 年 12 月 31 日）延長

（譲渡益が生じた場合）

- ・住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合、その差額分について譲渡があったものとして課税

（譲渡損が生じた場合）

- ・住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降 3 年間繰越控除）

- ・住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以後3年間控除）

⑤買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の2年間延長（登録免許税）

個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の特例措置（本則2%、一般住宅特例0.3% → 0.1%）を2年間（令和2年4月1日～令和4年3月31日）延長

⑥既存住宅の耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・長期優良住宅化リフォームをした場合の固定資産税の減額措置の2年間延長

以下の住宅リフォームをした場合、工事翌年の固定資産税の一定割合を減額する現行の措置を2年間（令和2年4月1日～令和4年3月31日）延長。

- ・耐震改修：1/2減額（特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は工事の翌年度から2年間1/2減額）
- ・バリアフリー改修：1/3減額
- ・省エネ改修：1/3減額
- ・長期優良住宅化改修：2/3減額（耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が、認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3減額、翌々年度1/2減額）

2. 土地・不動産関係

①長期保有土地等に係る事業用資産の買替特例の3年間の延長（所得税・法人税）

- ・10年超保有する事業用資産を譲渡し、新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%）の課税繰延べを認める特例措置の3年間（令和2年4月1日～令和5年3月31日）延長

②低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設（所得税・個人住民税）

- ・個人が、譲渡価額が500万以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地（※低未利用地であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認したものに限る）を土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）の施行の日又は令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日までの間に譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置を創設

③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措置の3年間延長（所得税・法人税・個人住民税・法人住民税）

- ・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（2,000万以下の部分）に係る税率を軽減

所得税（本則15% → 特例10%）、個人住民税（本則5% → 特例4%）

対象事業を一部見直し（※）の上、特例措置を3年間（令和2年1月1日～令和4年12月31日）延長

※都市再生特別措置法の認定整備事業計画に係る一定の都市再生整備事業の認定整備事業者に対する土地等の譲渡、都市計画区域内において行われる一団の宅地の造成（都市計画法の開発

許可又は土地区画整理法の認可を受けて行われるものであること等の要件を満たすものに限る。)を行う者に対する土地等の譲渡を除外

④工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の2年間延長

- ・契約金額が10万円超から1億円以下まで本則の50%軽減、1億円超から5億円以下まで本則の40%軽減、5億円超は本則の20%軽減する特例措置を2年間(令和2年4月1日～令和4年3月31日)延長

例：不動産譲渡契約書の場合 契約金額1,000万超から5,000万以下 本則：2万円 特例：1万円

⑤短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例について、適用停止措置の期限を3年間延長

3. 都市関係

①居住地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の創設(固定資産税・都市計画税)

- ・公共空間の拡大を図るため公共施設等の用に供した土地及び当該土地の上に設置した償却資産に係る課税の特例(固定資産税(土地・償却資産)・都市計画税(土地))として、道路、広場等の用に供する土地及びこれらの上に設置された芝生、ベンチ等の償却資産の課税標準額を5年間1/2に軽減
- ・公共空間の充実を図るために改修した家屋(原則として1階部分)に係る課税の特例(固定資産税・都市計画税)として、オープン化(ガラス張り化等)した改修後の家屋(食事施設、購買施設、休憩施設、案内施設その他これらに類するものに該当するもの)のうち市町村の認める範囲(不特定多数の者が自由に交流・滞在できるスペースに限る)の課税標準額を5年間1/2に軽減

「都市再生特別措置法の改正」を前提に、特例措置(～令和4年3月31日)を創設

②農と住の調和したまちづくりの推進のための特例措置の創設(相続税・贈与税・不動産取得税)

農地内における一定規模(300㎡を想定)以上の開発行為等を原則不許可とする地区計画制度を創設し、当該規制が適用される市街化区域内農地について、以下の特例措置を適用

- ・相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用(三大都市圏特定市)
- ・不動産取得税の徴収猶予の特例の適用(三大都市圏特定市)

「都市計画法の改正」を前提に、恒久措置を創設

③都市のスポンジ化(低未利用土地)対策のための特例措置の2年間延長(登録免許税、不動産取得税、固定資産税等)

- ・都市再生特別措置法の低未利用土地権利設定等促進計画に基づく土地・建物の取得等について登録免許税、不動産取得税の特例措置の2年間延長

登録免許税の特例措置：地上権等の設定登記等(本則1% → 0.5%)

所有権の移転登記(本則2% → 1%)

不動産取得税の特例措置：課税標準の1/5控除

- ・都市再生特別措置法の立地誘導促進施設協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)について都市再生推進法人が管理する場合(有料で借り受けたものを除く)に固定資産税・都市

計画税の課税標準を 2/3 に軽減 (5 年以上の協定の場合は 3 年間、10 年以上の協定の場合は 5 年間)

現行の措置を 2 年間 (令和 2 年 4 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日) 延長

4. 災害に強い強靱な国土・地域づくり関係

①耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の 3 年間延長 (固定資産税)

- ・耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられている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 (改修工事費の 2.5%を限度) する措置を 3 年間 (令和 2 年 4 月 1 日～令和 5 年 3 月 31 日) 延長

②老朽化マンションの再生促進のための特例措置の拡充・創設 (法人税等)

老朽化マンションの再生を促進するため、マンションの敷地売却事業の税制特例の対象を拡充し、団地型マンションの敷地分割の円滑化のための税制特例を「マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正」を前提に創設

- ・施行者 (組合) の非収益事業所得に係る法人税、法人住民税、事業税及び事業所税の非課税措置
- ・消費税・地方消費税に係る資産の譲渡等の時期の特例、仕入税額控除の特例、申告期限の特例

(四日市 正俊)

注 1. 本紹介は、令和元年 12 月 12 日「令和 2 年度税制改正大綱」(自由民主党・公明党)及び令和 2 年度国土交通省税制改正概要をもとに作成。