

## (はじめに)

令和2年9月25日、国土交通省の令和3年度税制改正要望事項が公表された<sup>1</sup>。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、土地等に係る流通税の特例措置の延長、災害ハザードエリアから安全な区域に施設又は住宅を移転する場合に、移転先として取得する不動産に係る特例措置の創設などが要望されている。

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要望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所要の措置（固定資産税・都市計画税）

- ・3年に一度の固定資産評価替えによる、地価上昇地点における税負担の上昇が緩やかなものになるよう、上昇幅を一定範囲に抑える等の土地の固定資産税等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。
- ・上記の延長をした上で、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ経済状況に応じて所要の措置を講じる。

### 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%）
- ・土地等に係る不動産取得税の特例措置を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%）

### ③J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拡充・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）
- ・不動産取得税の適用対象に保育所を追加する。

<sup>1</sup> 本紹介は、令和3年度国土交通省税制改正要望事項をもとに作成。  
([https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_007626.html](https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_007626.html))

#### 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）

- ・対象用途に保育所を追加するなど、一部要件の見直しを行う。

#### 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7年間（令和3年4月1日～令和10年3月31日）延長する。

## 2. 住宅関係

#### ①住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ・住宅投資の波及効果に鑑み、これまでの措置の実施状況や今般の新型コロナウイルス感染症拡大及びそのまん延防止のための措置による影響を含めた今後の経済情勢等を踏まえ、必要な検討を行い、所要の措置を講じる。

#### ②買取再販で扱われる住宅の取得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：税額から一定額を軽減）

#### 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要望する。

（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収される場合の長期譲渡所得に係る軽減税率（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）
- ・区分所有者が組合に敷地等を買収される場合の譲渡所得の特例措置（所得税・法人税・法人住民税・個人住民税・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）
- ・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）
- ・清算の際に生じる区分所有者の譲渡所得に係る非課税措置（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）
- ・敷地権利変換によって区分所有者が取得した敷地等に係る課税の非課税措置（不動産取得税）

### 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）

- ・災害ハザードエリア（災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等）内にある施設又は住宅の移転のうち、①都市再生特別措置法第109条の7の防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進

計画)に基づき、都市機能誘導区域又は居住誘導区域内への移転、②災害レッドゾーンのうち市町村が市町村マスタープラン又は立地適正化計画の防災指針において移転が望ましいとして定めた区域から、安全な区域へ移転、に該当するものについて、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)

(四日市 正俊)