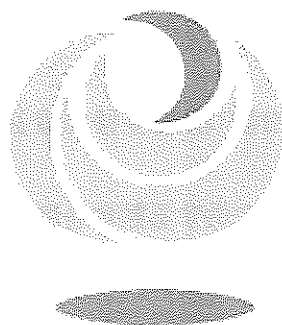


※全宅連関連項目
抜粋版

平成30年度
国土交通省税制改正概要



国土交通省

平成29年12月

国土交通省

★の項目が全宅連の要望項目

平成30年度国土交通省税制改正概要(主要項目の概要)

I. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化

1. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ★①新築住宅に係る固定資産税の減額措置(戸建て3年間、マンション5年間:1/2 減額)の2年間延長
- ★②認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置の2年間延長
 - ・登録免許税:所有権保存登記(一般住宅 0.15%→0.1%)、所有権移転登記(一般住宅 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 1,200万円→1,300万円)
 - ・固定資産税:新築住宅特例(1/2 減額)の適用期間を延長(戸建て3年→5年、マンション 5年→7年)
- ★③買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を取得した場合の特例措置の延長・拡充
 - ・買主に対する登録免許税の特例措置(所有権移転登記:一般住宅 0.3%→0.1%)の2年間延長
 - ・買取再販事業者が一定のものの用に供する敷地を取得した場合の不動産取得税を減額
- ★④住宅ストックの性能向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置の2年間延長
 - ・耐震改修:工事の翌年度 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:工事の翌年度 1/3 減額
 - ・省エネ改修:工事の翌年度 1/3 減額
 - ・長期優良住宅化改修: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、工事の翌年度 2/3 減額
- ★⑤居住用財産の買換え等に係る特例措置(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年間延長

2. 地域交通ネットワークの構築

- ①国内路線に就航する航空機に係る固定資産税の特例措置(大型機:課税標準3年間 2/3 等)の2年間延長
- ②地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく鉄道事業再構築事業を実施する路線において取得した鉄道施設に係る固定資産税等の特例措置(課税標準5年間 1/4)の2年間延長

3. 都市の魅力の向上

- ★ ①低未利用土地が都市内にランダムに生じる「都市のスポンジ化」への対策のための制度創設に伴う特例措置の創設等
 - 1)立地誘導促進施設協定(仮称)に基づき整備し、都市再生推進法人が管理する公共施設等(道路、広場等)に係る固定資産税等の特例措置(課税標準 2/3 に軽減)の創設
 - 2)低未利用土地権利設定等促進計画(仮称)に基づく土地等の取得等に係る流通税の軽減措置の創設
 - ・登録免許税: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:課税標準 1/5 控除
 - 3)都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る軽減税率等の適用(所得税・法人税・個人住民税等)
- ②都市農地の保全のための制度充実に伴う所要の措置(相続税・固定資産税等)
 - 1)都市計画決定後 30 年が経過する生産緑地のうち、特定生産緑地に指定されたものに対する現行の特例措置(固定資産税等:農地評価及び農地課税、相続税等:納税猶予)の適用及び特定生産緑地に指定されないものに対する5年間の激変緩和措置等の適用(固定資産税、相続税等)
 - 2)田園住居地域内の農地(300 m²を超える部分)に対する固定資産税等の評価額を 1/2 に軽減する特例措置の適用及び相続税・贈与税等の納税猶予の適用

Ⅱ. 成長力・国際競争力の強化

1. 不動産市場の活性化

- ★ ①土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の3年間延長
 - ・商業地等及び住宅用地について、負担水準をもとに今年度課税標準額を決定し、評価替えによる価格の上昇に伴う税負担の激変を緩和する措置(負担調整措置)を維持
 - ・商業地等について、課税標準額を評価額の 60~70%の範囲で条例で定める値とした場合の税額を上限として、当該税額の超過部分を減額
 - ・商業地等及び住宅用地について、課税標準額を前年度課税標準額に 1.1 以上で条例で定める割合を乗じて得た値とした場合の税額を上限として、当該税額の超過部分を減額
- ★ ②土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長
 - ・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措置(1/2)の3年間延長
 - ・住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の軽減税率(本則4%→3%)の3年間延長
- ★ ③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(軽減割合 20~50%)の2年間延長

平成30年度国土交通省税制改正

説明資料

関連項目抜粋版

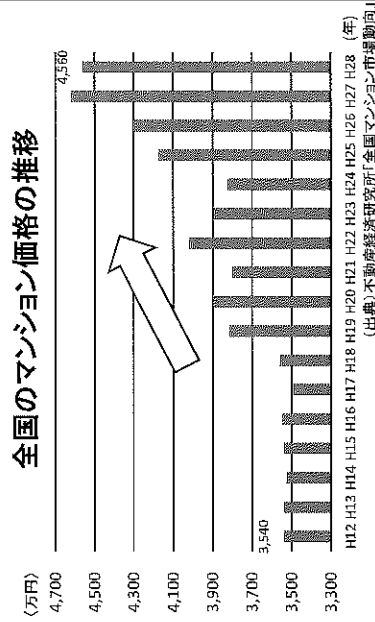
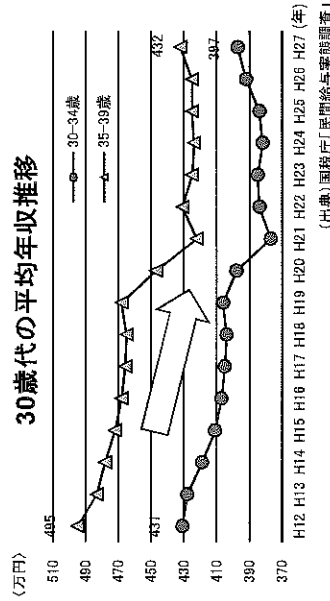
新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長する。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収は低下傾向にある一方で、住宅価格は上昇傾向にあり、住宅取得環境は悪化。
また、平成31年10月に消費税の引き上げが予定されている中、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



基礎的なストックの質の向上の必要

- 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

【住宅の耐震化率】

現状(平成25年推計)
耐震性を有しない住宅ストックの比率
約18.9%

総戸数約5,200万戸のうち、耐震性あり 約4,300万戸
耐震性なし 約 900万戸



目標(平成37年)
おおむね解消

※住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定)

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】

新築住宅に係る税額の減額措置

- ①一般の住宅:3年間 税額1/2減額
- ②マンション:5年間 税額1/2減額

結果

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合の固定資産税額

| | 本特例が無い場合 | 本特例がある場合 |
|-----|----------|----------|
| 1年目 | 18.2万円 | 9.1万円 |
| 2年目 | 17.1万円 | 8.5万円 |
| 3年目 | 15.9万円 | 8.0万円 |

↑ 3年間で約26万円の負担軽減効果
(国土交通省推計)

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

耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 人口・世帯減少社会の到来
- 環境問題や資源・エネルギー問題の深刻化

住宅が資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出

耐久性、断熱性、耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される長期優良住宅の普及を促進

認定の状況

平成28年度の認定戸数は109,373戸
新築着工住宅全体に占める割合は11.2%

目標

「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」
20% (平成37年度)

【住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)】

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記:
一般住宅特例0.15%
→0.1%

所有権移転登記:

一般住宅特例0.3%
→戸建て:0.2%
マンション:0.1%

結果

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

【不動産取得税】

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額

一般住宅特例1,200万円→1,300万円

【固定資産税】

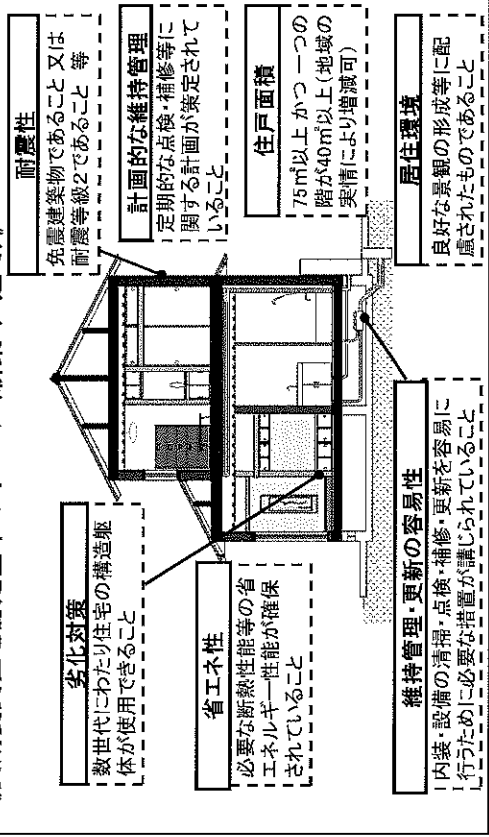
一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長

戸建て:3年→5年
マンション:5年→7年

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長年にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

《長期優良住宅認定基準のイメージ(新築・戸建て)》



買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、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、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 現在、宅地建物取引法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度の創設など、既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて取組をスタート。

目標

2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増

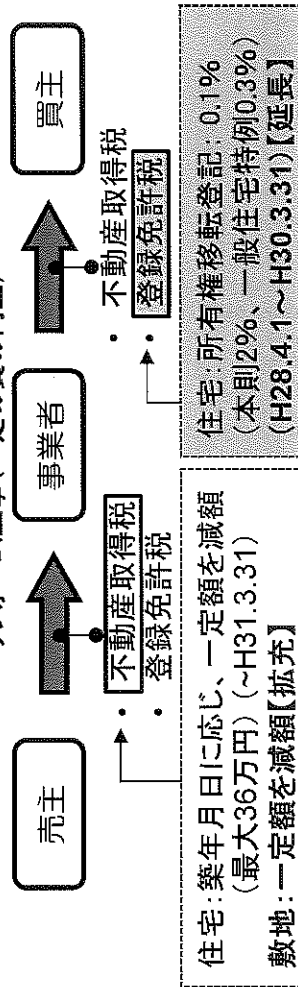
[未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)]

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。
 【登録免許税(買主)】税率を一般住宅特例より引き下げ
 【不動産取得税(事業者)】築年数に応じ、一定額を減額

リフォーム工事(一定の質の向上)[※]



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結果

【登録免許税(買主)】現行の措置を2年間(平成30年4月1日~平成32年3月31日)延長する。

【不動産取得税(事業者)】一定の場合^{※1}に特例措置の対象を敷地部分に拡充(敷地に係る不動産取得税を減額)する。^{※2}

※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長 (固定資産税)

既存住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長寿命化・長寿命ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム(耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォーム)をした場合の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- ▶ 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要
 - ▶ 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状
 - ↳ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要
- 【未来投資戦略2017における目標】2025年までにリフォーム市場規模を12兆円に倍増

住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)

- 耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】工事翌年(*)の固定資産税の一定割合を減額

| | 減額割合 | 適用期限 |
|----------|-------|----------|
| 耐震 | 1/2減額 | |
| バリアフリー | 1/3減額 | |
| 省エネ | 1/3減額 | H30.3.31 |
| 長期優良住宅化* | 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

(*) 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について、耐震改修をした場合は2年間1/2減額、耐震改修をして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

結果

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

バリアフリーリフォームのイメージ

洗面所入口の拡張工事
 ・壁を一部解体し、出入口を拡張
 ・段差解消

省エネリフォームのイメージ

高断熱窓に取替え
 複層ガラス
 振ガラス・
 スペース
 樹脂サッシ
 断熱材
 新着材

長期優良住宅化リフォームの認定基準

- ① 耐久性の確保
- ② 省エネルギー性の確保
(木造戸建住宅の場合)
- ③ 劣化対策
- ④ 維持管理・更新の容易性の確保

耐震リフォームのイメージ

共同住宅
(外付けフレーム補強)

戸建住宅

(筋交いの設置等)

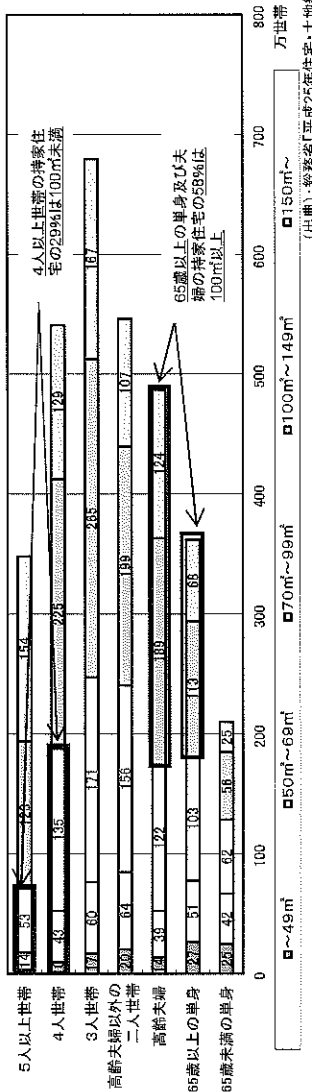
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置を2年間延長する。

施策の背景

居住のミスマッチ

世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチがみられる



住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、約7割において売却損が発生しており、住替えの支障となっている。また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生している。

住宅売却損益の発生状況



※売却時に築年数5年以上の住宅 損得なし 3.3%

(出典)：(一社)不動産流通整備協会

要望の結果

特例措置の内容

※いずれも【所得税・個人住民税】

【譲渡損が生じた場合】

① 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)

② 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(以降3年間繰越控除)

【譲渡益が生じた場合】

③ 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

結果

現行の措置を2年間(平成30年1月1日～平成31年12月31日)延長する。

土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長 (固定資産税・都市計画税)

土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引下げを可能とする条例減額制度、を3年間延長する。

施策の背景

・固定資産税の負担増は、不動産業だけでなく、ホテルや百貨店、商店街、物流倉庫など幅広い業種に悪影響を与え、事業者の設備投資の見直しや経営の圧迫につながる。

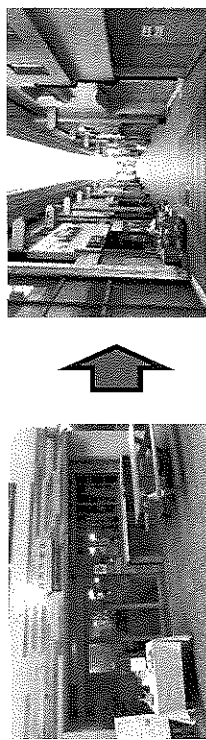
・デフレ脱却と地域経済の再生の足取りを確実にして、地価が安定的に推移する状況を生み出し、安定した税収を確保することが重要。

➡ **このため、引き続き負担調整措置や条例減額制度による負担軽減を行う。**

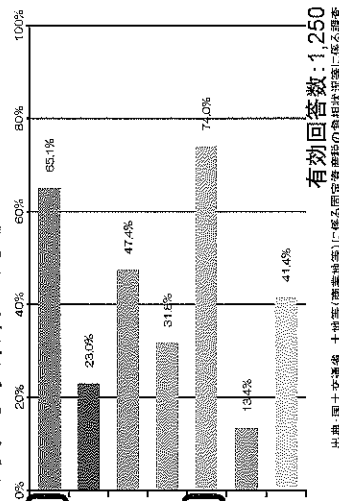
＜固定資産税負担増に対する事業者の対応＞

- 設備投資の見直し(計画の縮小・見送り等)を検討する
- 支店や工場の統廃合を検討する
- 賃上げの見送り(賃金の引下げ)を検討する
- 人員削減を検討する
- 増税分を商品等への転嫁ができず、経営を圧迫する
- 廃業を検討する
- 収益性の高いテナントへの転換を検討する

＜固定資産税負担増による地方創生や観光への影響＞



地元の若者による地産地消型の店舗開業や観光による地域振興など、新たな取組が見られる中、収益を圧迫。経営困難となり、地方創生や観光先進国実現の芽を摘む。



要望の結果

【固定資産税・都市計画税】

① 商業地等及び住宅用地について、**負担水準(＝前年度の課税標準額÷今年度の評価額)**をもとに、今年度課税標準額を決定。

ア 負担水準が70%以上の場合

イ 負担水準が60%以上70%未満の場合

ウ 負担水準が60%未満の場合

- ：今年度の評価額の70%に引き下げ
- ：前年度課税標準額と同額に据置
- ：今年度の評価額の5%を前年度の課税標準額に上乘せ(60%を上限とする)

※商業地等の例

② 商業地等について、課税標準額の上限を評価額の60～70%未満の範囲で条例で定める値に引き下げられる。

商業地等及び住宅用地について、条例で課税標準額の伸びに上限(1.1以上)を設定できる。

結果

現行の負担調整措置、条例減額制度を3年間(平成30年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長（不動産取得税）

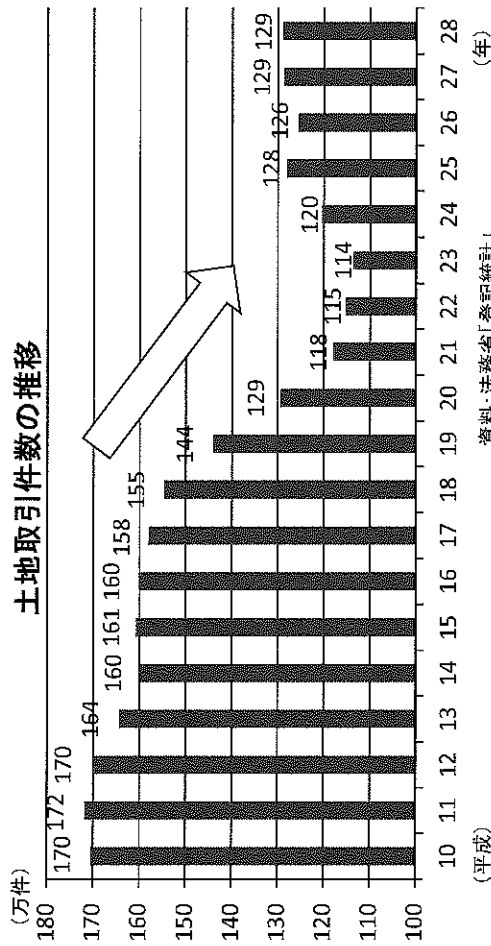
土地等の流動化・有効利用の促進等を図るため、以下の特例措置を3年間延長する。

- ①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措置（1/2控除）
- ②土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置（特例3%、本則4%）

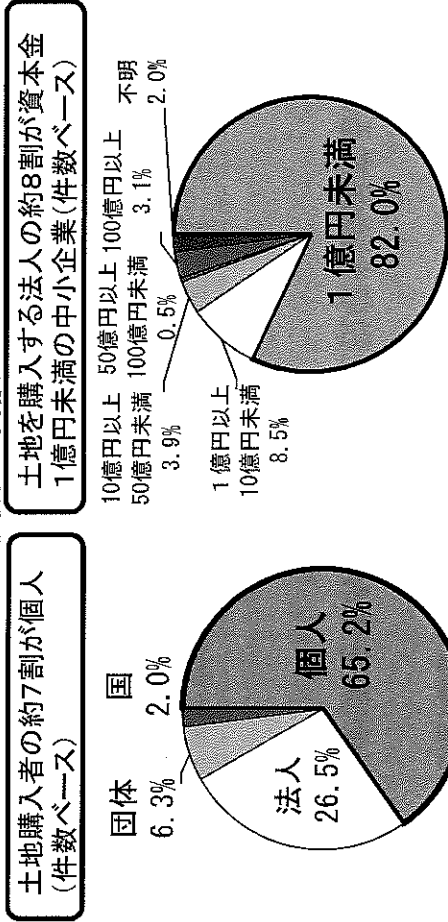
施策の背景

- ・土地取引件数は、依然として低水準。
- ・また、土地の購入者は多くが個人や資本金1億円未満の中小企業であり、特例措置による負担軽減効果は大きい。
- ・取得時の負担を軽減することで土地に対する需要を喚起し、土地の流動化と有効利用の促進を図ることに、デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図る。

土地取引件数の推移



土地取引の内訳



要望の結果

特例措置の内容

【不動産取得税】土地等の取得に係る課税標準・税率を右記のとおり軽減

結果

現行の措置を3年間(平成30年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

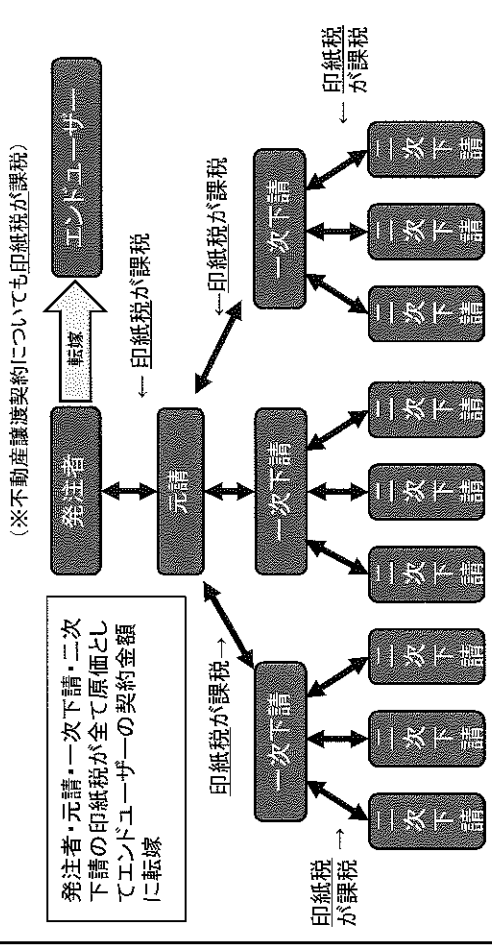
| 対象 | 特例 | 本則 |
|-----------------------------|-----|----|
| ①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例 | 1/2 | — |
| ②土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例 | 3% | 4% |

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延長(印紙税)

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を2年間延長する。

施策の背景

- ・建設業においては、重層下請請負構造の中で多段階にわたり課税。
- ・さらに、不動産流通段階でも課税され、最終的にはエンドユーザー(例:戸建住宅等)を購入する個人、工場建設の施主となる中小企業などに転嫁。
- ・このため、建設工事や不動産流通のコストを抑制し、消費者負担を軽減することにより、建設投資の促進、不動産取引の活性化を図る。



要望の結果

特例措置の内容

【印紙税】

工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税について、右表の「**現行の特例措置**」のとおり軽減

結果

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

| 契約金額 | | 本則 | 現行の特例措置 |
|----------------|----------------|--------|---------------|
| 不動産の譲渡に関する契約書 | 建設工事の請負に関する契約書 | | |
| 10万円超 50万円以下 | 200万円以下 | 400円 | 200円 (50%減) |
| 50万円超 100万円以下 | 300万円以下 | 1,000円 | 500円 (50%減) |
| 100万円超 500万円以下 | 500万円以下 | 2,000円 | 1,000円 (50%減) |
| 500万円超 | 1,000万円以下 | 1万円 | 5,000円 (50%減) |
| 1,000万円超 | 5,000万円以下 | 2万円 | 1万円 (50%減) |
| 5,000万円超 | 1億円以下 | 6万円 | 3万円 (50%減) |
| 1億円超 | 5億円以下 | 10万円 | 6万円 (40%減) |
| 5億円超 | 10億円以下 | 20万円 | 16万円 (20%減) |
| 10億円超 | 50億円以下 | 40万円 | 32万円 (20%減) |
| 50億円超 | | 60万円 | 48万円 (20%減) |

●の項目が全宅連要望項目

IV. 主要項目以外の項目

1. 国土交通省主管

- 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除の延長(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税等)
- 認定誘導施設等整備事業の公共施設等における課税の特例措置の延長(固定資産税等)
- 土地区画整理事業における誘導施設整備区制度(仮称)の創設に伴う課税の特例措置の拡充(不動産取得税等)
- 高規格堤防整備事業に伴い取得する建替家屋に係る課税標準の特例措置の延長(不動産取得税)
- 特定都市河川浸水被害対策法に規定する雨水貯留浸透施設に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税)
- 除害施設に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税)
- 既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における減額措置の拡充(不動産取得税)
- 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長(登録免許税)
- マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置の延長(登録免許税)
- マンションの建替え等の円滑化に関する法律における施行者又はマンション敷地売却組合が要除却認定マンション及びその敷地を取得する場合の非課税措置の延長(不動産取得税)
- 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長(不動産取得税)
- 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後の住宅市場の動向等を踏まえた住宅市場に係る対策についての所要の措置
- 鉄道事業者等の市街地トンネルに係る非課税措置の拡充(固定資産税)
- 東日本大震災により被災したため従前と異なる場所に鉄道路線が移設される場合における用地取得に係る特例措置の廃止(登録免許税・不動産取得税)

2. 他省庁主管

- 技術研究組合の所得計算の特例措置の延長(法人税)
- 公募投資信託等の内外二重課税の調整(所得税・法人税)
- 投資法人が海外で支払う法人税等(外国法人税)に係る導管性判定式の改正(法人税・法人住民税・事業税)
- 産業競争力強化法に基づく事業再編等に係る登録免許税の軽減措置の延長(登録免許税)
- 新たな都市農業振興制度の構築に伴う税制上の措置(相続税)
- 省エネ再エネ高度化投資促進税制の創設(所得税・法人税等)
- 自動車取得税の免税点に係る特例措置の延長(自動車取得税)
- 駐留軍関係離職者、国際協定の締結等に伴う漁業離職者等に対して支給される職業転換給付金に係る非課税措置等の延長(所得税・個人住民税等)
- 公共の危害防止のために設置された施設又は設備に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税)
- エネルギー環境負荷低減推進設備等を取得した場合の特別償却又は税額控除(グリーン投資減税)の廃止(所得税・法人税等)