

長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長(法人税等)

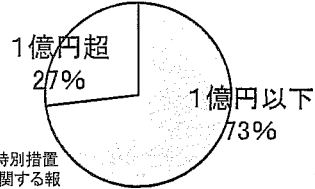
デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図るため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置を3年間延長する。

施策の背景

- 企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編、確実な国内設備投資を喚起し、企業の生産性向上・産業の空洞化防止を図ることが、喫緊の課題
- 土地取引の活性化により土地の有効利用等を促進することが、デフレ脱却・内需拡大に不可欠
参考:【経済財政運営と改革の基本方針2016(H28.6.2閣議決定)】「投資や円滑な買換の促進等、中心市街地の土地・資産の流動性を高める方策を講ずる」
- 土地の流動化を通じた不動産ストックの価値向上を図り、ひいては都市の競争力強化、地域活性化を実現することが、経済再生、地方創生のために必要

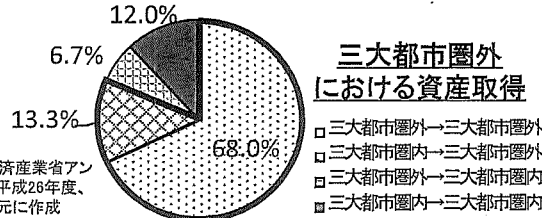
<事業用資産の買換え特例の適用状況>

【資本規模別の特例適用実績(法人数ベース)】



出典:「平成26年度 租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(第190回国会報告)」より作成

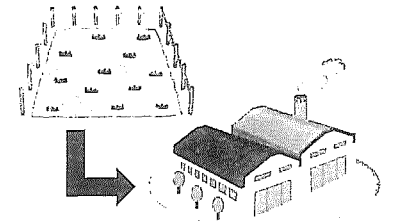
【地域別に見た適用実績(件数ベース)】



出典:国土交通省・経済産業省アンケートにより把握した平成26年度、27年度の適用実績を元に作成

<具体的な活用事例> (化学工業)

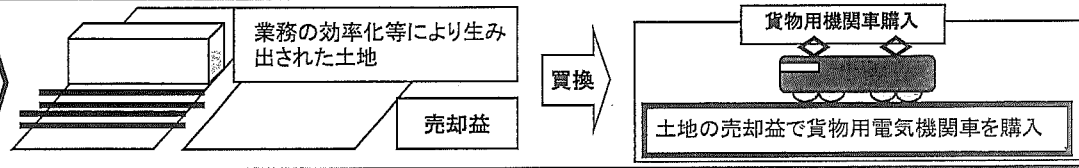
譲渡	所在地	東京都等
	用途	遊休土地(50年超保有)
↓ 買換 ↓		
買換	所在地	広島県
	用途	工場用建物等



- 特例適用法人の約3/4が中小企業 → 中小企業の設備投資等の促進による生産性向上に寄与
- 適用実績の8割以上が地方関連 → アベノミクスの効果が地方へと波及する段階での役割大

鉄道関係(機関車の買換特例)

鉄道貨物輸送の大部分を担っているJR貨物については、国鉄の分割・民営化以前に更新投資がほとんど行われなかったこと等から、老朽化車両の取替等を進めることが喫緊の課題



要望の結果

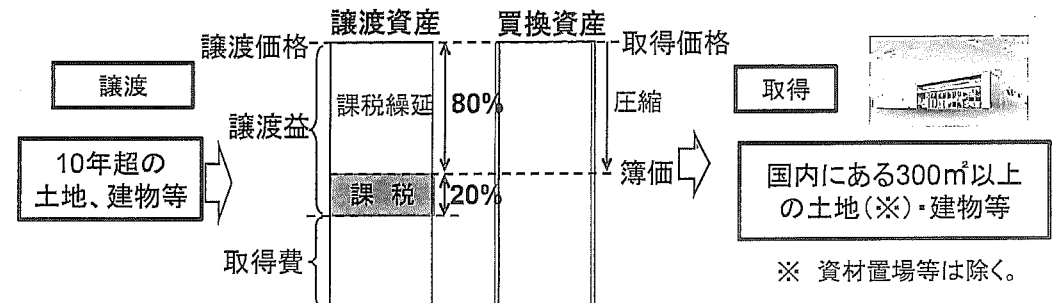
特例措置の内容

【法人税・所得税】

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

結果

現行の措置を3年間(平成29年4月1日~平成32年3月31日)延長する。注)ただし、貨物鉄道事業用の機関車は電気機関車に限る。

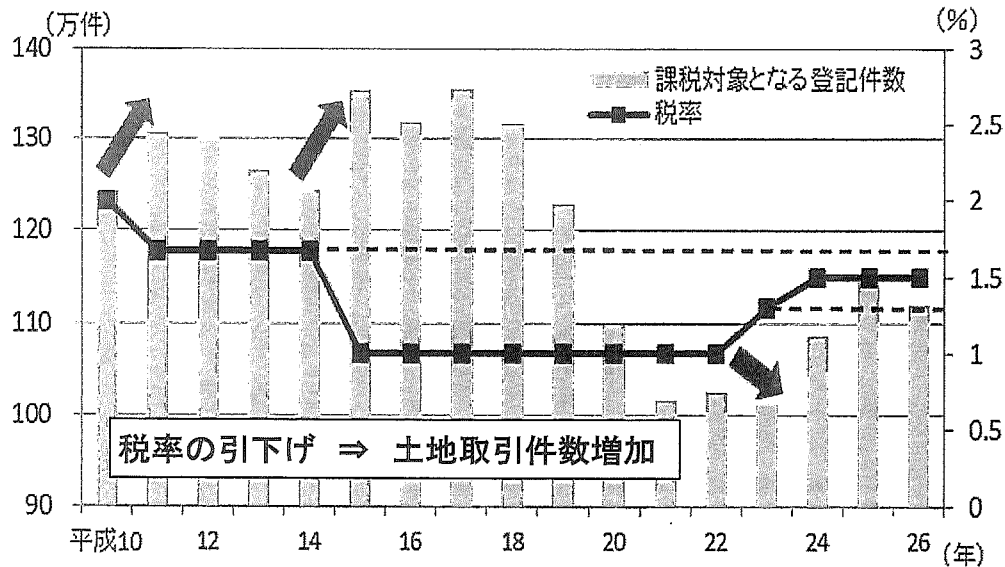


土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

人口減少下においても土地に対する需要を喚起し、土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図るため、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年間延長する。

施策の背景

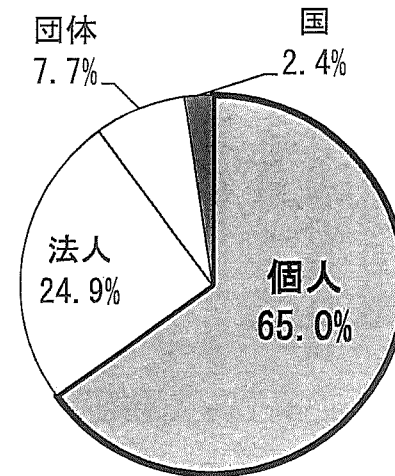
【登録免許税の税率と登記件数の推移】



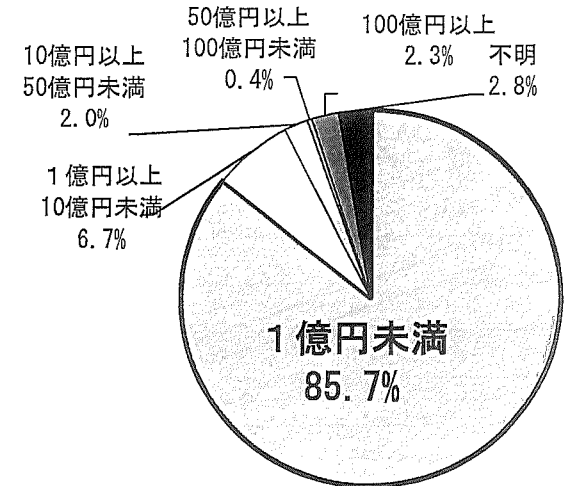
資料:法務省「登記統計」

【土地取引の内訳】

土地購入者の約7割が個人
(件数ベース)



土地を購入する法人の約9割が資本金
1億円未満の中小企業(件数ベース)



資料:国土交通省「土地保有移動調査(平成26年取引分)」

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、土地の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図ることにより、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。

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減

結果

現行の措置を2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長する。

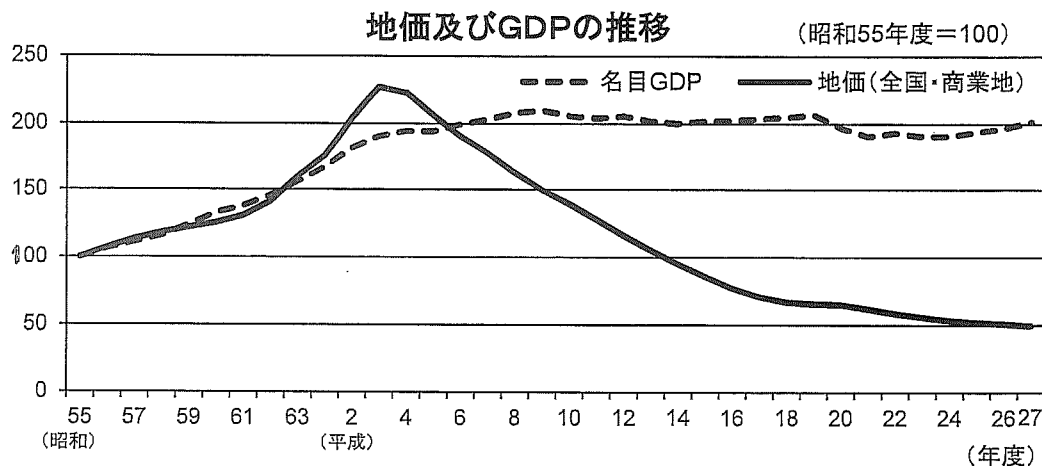
対象	特例	本則
所有権移転登記	1.5%	2%
信託登記	0.3%	0.4%

土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

土地の流動化を通じた土地取引の活性化・有効利用を促進する観点から、個人又は法人が土地等を譲渡した場合の譲渡所得の追加課税制度(重課)の停止期限を3年間延長する。

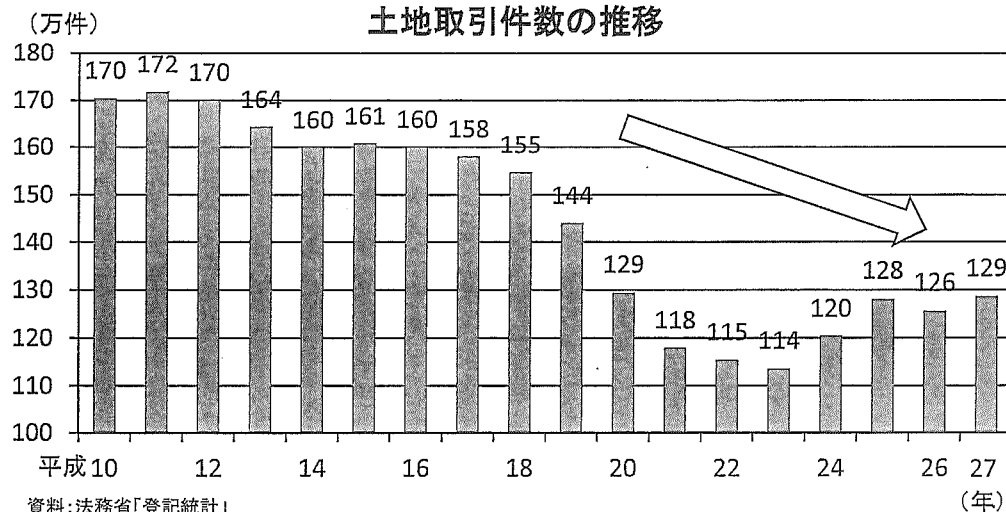
施策の背景

地価は、バブル崩壊以降ほぼ一貫して長期的な下落傾向



資料:内閣府「国民経済計算」、一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」より作成
注1:地価は年度末の数値
注2:名目GDPについては、平成5年度以前は、平成6年度以後と推計の基準が異なるため、単純に比較はできない。

重課を停止した平成10年と比較しても、土地取引は活発ではなく、重課の停止の解除は、土地取引のさらなる停滞をもたらす。



要望の結果

特例措置の内容

【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】
土地譲渡益に特別税率が課される重課制度の停止
(平成10年より課税停止中)

結果

課税停止期限を3年間(平成29年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

法人重課制度

- ・ 短期(5年以下)所有土地の場合:通常法人税率+10%
- ・ 長期(5年超)所有土地の場合:通常法人税率+5%

個人重課制度

- ・ 譲渡益の52%(所得税40%+住民税12%)等

※個人の不動産業者等が短期(5年以下)所有土地を譲渡した場合の事業所得等が対象

長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充(所得税・固定資産税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置を講じる。

施策の背景

- 平成28年2月、増改築による長期優良住宅の認定基準を制定
(新築の長期優良住宅については、平成21年6月より認定制度を運用)
 - また、省エネに関する既存住宅の性能評価基準も併せて制定され、省エネ改修による質の向上を性能評価という手法で判断することが可能に (これまでは工事内容で判断)
- ⇒ **リフォーム税制を拡充し、既存住宅の長期優良住宅化リフォームや省エネ改修を促進**

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」

日本再興戦略2016(平成28年6月閣議決定)

「省エネ化や長期優良住宅化リフォームへの支援等を行い、既存住宅の質の向上を進める」

要望の結果

- 耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設

→ 耐久性向上改修工事(※)を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について、以下の措置を講じる。

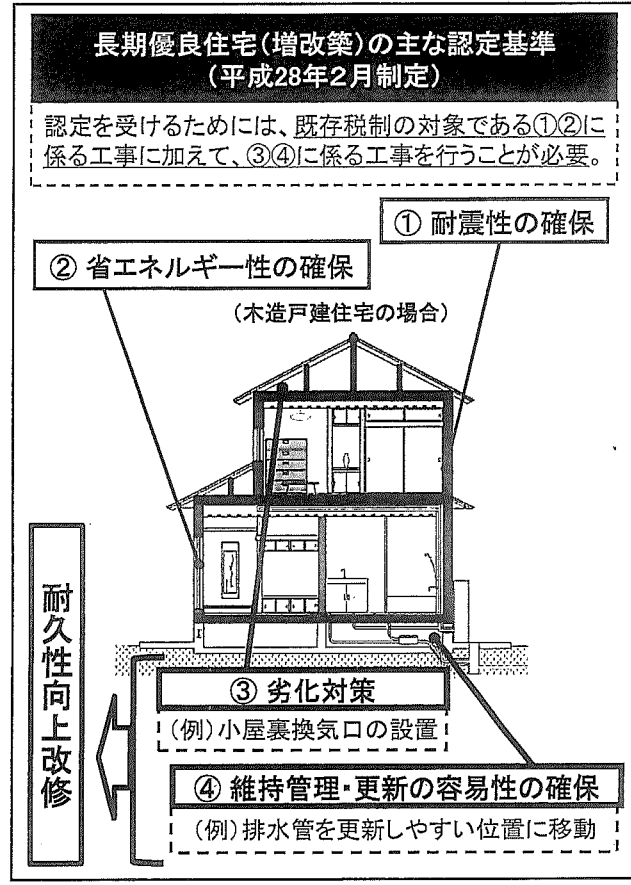
税目		特例措置
所得税	自己資金による場合	最大50万円税額控除
	ローンを利用する場合	最大62.5万円税額控除
固定資産税(工事翌年度)		2/3減額

(※) 耐久性向上改修工事以外の工事要件は各特例措置によって異なる。

- 省エネ改修(所得税)について、適用要件を合理化

※ 現行の必須要件: 「全ての居室の窓全部の断熱改修(全窓要件)」

→ 住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合を追加



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)

既存住宅流通・リフォーム市場を活性化するため、買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図る改修工事を行い、再販売する場合に、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

ライフステージに応じた住宅の無理のない負担での確保

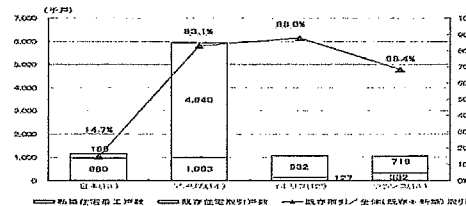
- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向であるとともに、各世帯がニーズにあった広さの住宅に住めておらず、居住人数と住宅の広さにミスマッチが発生
- そのため、国民がライフステージに応じた住宅を無理のない負担で確保できるようにすることが必要であり、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化が重要

日本再興戦略2016（平成28年6月2日閣議決定）

- 「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」
・2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円に倍増する。 ・2025年までにリフォームの市場規模を12兆円に倍増する。

既存住宅流通シェアの欧米諸国と比較

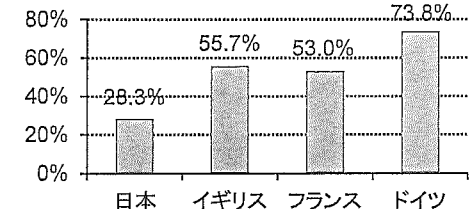
- 全住宅流通量に占める既存住宅流通量シェアは、欧米諸国と比較すると低い水準



【既存住宅流通シェアの国際比較】

リフォーム市場の現状

- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は欧米諸国と比較して小さい



【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較、12年】

買取再販は、ノウハウを有する宅地建物取引業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、既存住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものであることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待

要望の結果

特例措置の内容

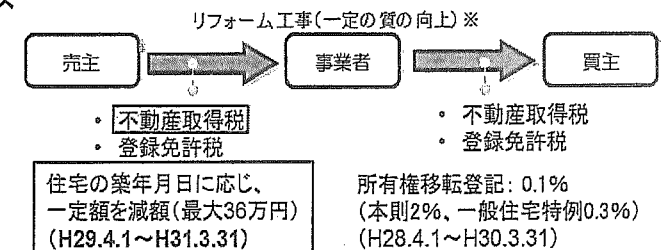
【不動産取得税】買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて以下の金額に税率を乗じた額を減額

築年月日	金額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350

結果

現行の措置を2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長する。

【買取再販事業のイメージ】



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

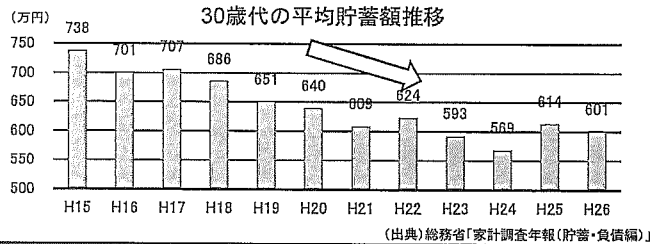
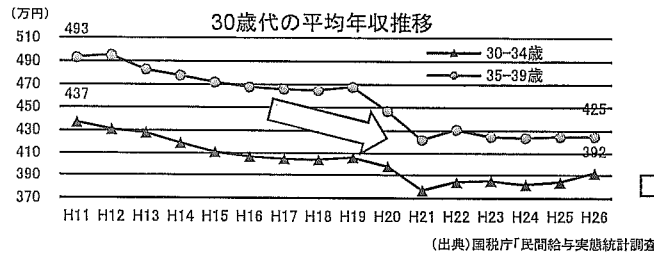
住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置を3年間延長する。

施策の背景

住宅取得者の年収及び貯蓄は低下傾向

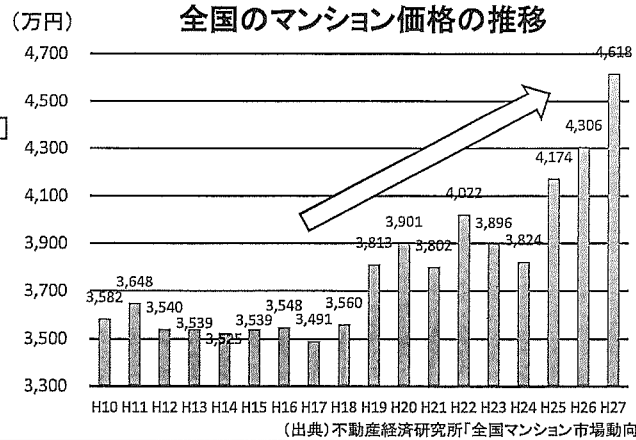
○住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向



高騰する住宅価格

○住宅(マンション)価格は上昇傾向(調査開始以来最高)

○また、建築工事費に係る物価指数である「建築費指数」についても高止まり



住宅取得に係る負担の軽減の必要性

○本特例は、住宅取得の初期負担を軽減し、内需の柱である住宅投資を喚起する観点から、60年以上にわたって措置

○結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅(民間賃貸、公的賃貸、持家)に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施(「住生活基本計画」平成28年3月18日閣議決定)する必要

○住宅の取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】

- ・所有権の保存登記について税率軽減(本則 4/1000→特例 1.5/1000)
- ・所有権の移転登記について税率軽減(本則 20/1000→特例 3/1000)
- ・抵当権の設定登記について税率軽減(本則 4/1000→特例 1/1000)

結果

現行の措置を3年間(平成29年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

【本特例措置の効果イメージ】

- ・保存登記: 2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- ・移転登記: 25.5万円軽減(30万円→4.5万円)
- ・抵当権設定登記: 6万円軽減(8万円→2万円)

(※) 2,500万円(固定資産税評価額1,500万円、新築建物価格認定基準表額: 1,000万円)の住宅を取得(借入額2,000万円)した場合を想定

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の延長 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)を3年間延長する。

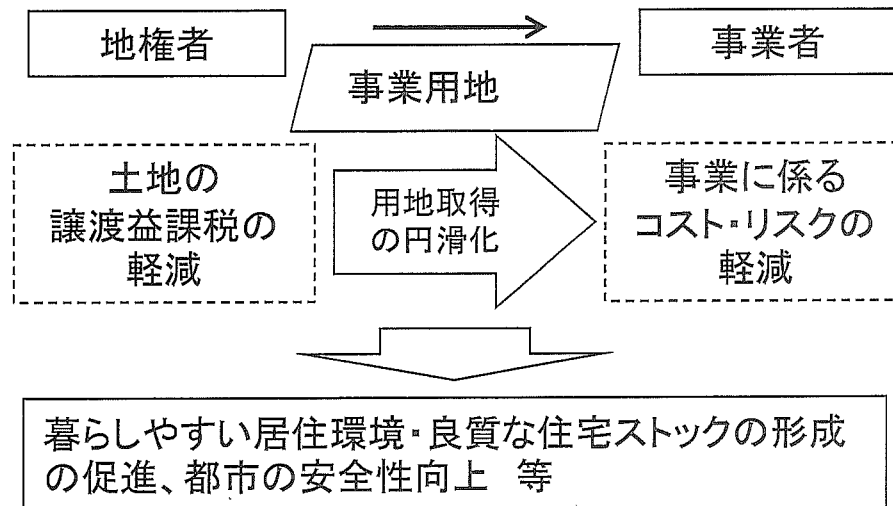
施策の背景

一般的に良好な環境を備えた住宅・宅地開発は事業期間が長く、規模も大きいいため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない。

税制上の特例措置を講じ、一定の優良な事業(※)を行う民間事業者等の用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を図る。

(※)

都市再開発法による第一種市街地再開発事業、密集市街地整備法による防災街区整備事業、都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の住宅地造成事業、都市計画区域内における25戸以上の住宅又は15戸以上若しくは床面積が1,000㎡以上の中高層の耐火共同住宅の建設 等



要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税等】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(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

結果

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	<u>5%</u>	<u>1%</u>	<u>6%</u>

※法人の場合は、重課制度(長期5%、短期10%)が適用除外
現行の措置を3年間(平成29年1月1日～平成31年12月31日)延長する。(ただし、重課制度は平成31年度末まで課税停止。)