

令和2年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

1. 所得税(住民税も同様)

(1) 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設

個人が、都市計画区域内にある低未利用土地等であることについての市区町村長の確認がされたもので、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡(特別の関係がある者等への譲渡、およびその土地上にある建物等を含めた譲渡の対価の額として一定の額が500万円を超えるものを除く。)を令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間にした場合(譲渡後の低未利用土地等の利用についての市区町村長の確認がされた場合に限る。)には、その年中の低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から100万円を限度に控除することができることとする。

(2) 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令和5年3月31日まで3年延長する。

(3) 配偶者居住権および配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等を配偶者居住権に基づき使用する権利(以下「配偶者敷地利用権」という。)に関する措置

① 配偶者居住権または配偶者敷地利用権の消滅等の対価として支払を受ける金額に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、配偶者居住権の目的となっている建物またはその建物の敷地の用に供される土地等(以下「居住建物等」という。)についてその被相続人に係る居住建物等の取得費に配偶者居住権等割合を乗じて計算した金額から、その配偶者居住権の設定から消滅等までの期間に係る減価の額を控除した金額とする。

② 相続により居住建物等を取得した相続人が、配偶者居住権および配偶者敷地利用権が消滅する前に当該居住建物等を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、その居住建物等の取得費から配偶者居住権または配偶者敷地利用権の取得費を控除した金額とする。

③ 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等について、居住建物等が取用等をされた場合において、配偶者居住権または配偶者敷地利用権が消滅等をし、一定の補償金を取得するときは、その適用ができることとする。

(4) 特定の居住用財産の買換え等の場合の課税の特例の適用期限を令和3年12月31日まで2年延長する。

(5) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を令和3年12月31日まで2年延長する。

(6) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を令和3年12月31日まで2年延長する。

令和2年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

(7) 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について、一部を適用対象から除外した上、その適用期限を令和4年12月31日まで3年延長する。

(8) 住宅の取得等をした家屋(以下「新規住宅」という。)をその居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日の属する年から3年目に該当する年中に新規住宅およびその敷地の用に供されている土地等以外の資産の譲渡(以下「従前住宅等の譲渡」という。)をした場合において、その者が従前住宅等の譲渡につき次に掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除及び認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができないこととする(令和2年4月1日以後の従前住宅等の譲渡に適用)。

- ① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ② 居住用財産の3,000万円特別控除
- ③ 特定の居住用財産の買換え等の場合の課税の特例
- ④ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例

(9) 国外中古建物から生ずる不動産所得を有する場合において、その年分の不動産所得の金額の計算上、国外不動産所得の損失の金額があるときは、その国外不動産所得の損失の金額のうち国外中古建物の償却費に相当する部分の金額は生じなかったものとみなす(令和3年以後の不動産所得に適用)。

2. 法人税

(1) 短期の土地譲渡益に対する追加課税制度の適用停止措置の期限を令和5年3月31日まで3年延長する。

(2) 法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度について、適用除外措置の範囲から一部を除外した上、その適用期限を令和5年3月31日まで3年延長する。

(3) 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、見直しを行った上、その適用期限を3年(3号および旧6号は令和3年12月31日まで)延長する(所得税も同様)。

- ・ 4号を削除し、旧5号以下を繰り上げる(旧7号「長期所有の土地建物等から国内の土地建物等への買換え」は新6号)。
- ・ 「既成市街地等の内から外への買換え」については、譲渡資産から工場の立地が制限されていなかった区域内にある建物またはその敷地の用に供されている土地等を除外する。
- ・ 「長期所有の土地建物等から国内の土地建物等への買換え」については、買換資産から鉄道事業用車両運搬具を除外する(法人税のみ)。

令和2年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

3. 登録免許税

- (1) 住宅用家屋の所有権の保存登記もしくは移転登記または住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する税率の軽減措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。
- (2) 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する税率の軽減措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。
- (3) 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する税率の軽減措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。
- (4) 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。

4. 印紙税

不動産の譲渡に関する契約書等に係る税率の特例措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。

5. 不動産取得税

- (1) 新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年(本則6月)を経過した日に緩和する特例措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。
- (2) 新築住宅特例適用住宅用土地に係る減額措置(床面積の2倍(200㎡を限度)相当額等の減額)について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。
- (3) 新築の認定長期優良住宅に係る課税標準の特例措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。

6. 固定資産税

- (1) 所有者不明土地等に係る固定資産税の課税上の課題に対応するため、次の措置を講ずる。
 - ① 現に所有している者の申告の制度化
 - ② 使用者を所有者とみなす制度の拡大
- (2) 新築住宅に係る税額の減額措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。
- (3) 新築の認定長期優良住宅に係る税額の減額措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。
- (4) 耐震改修等(バリアフリー改修および省エネ改修を含む)を行った住宅に係る税額の減額措置の適用期限を令和4年3月31日まで2年延長する。