

平成29年度 税制改正の概要(不動産関連のみ)

1. 所得税

(1) 住宅の耐久性向上改修工事について、次の措置を講ずる。

① 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例

本特例の適用対象となる工事に特定の省エネ改修工事と併せて行う特定耐久性向上改修工事を加えるとともに、税額控除率2%の対象となる住宅借入金等の範囲に、特定の省エネ改修工事と併せて行う特定耐久性向上改修工事の費用に相当する住宅借入金等を加える。

(注)この改正は、改修後の住宅を平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に自己の居住の用に供する場合について適用する。

② 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

本特例の適用対象となる工事に一定の耐久性向上改修工事で耐震改修工事または省エネ改修工事と併せて行うものを加えるとともに、その控除額を耐震改修工事または省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額および耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の合計額(250万円(省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合には、350万円)を限度)の10%に相当する金額とする。

なお、耐震改修工事および省エネ改修工事と併せて一定の耐久性向上改修工事を行った場合における控除額は、その耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額、省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額および耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の合計額(500万円(省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合には、600万円)を限度)の10%に相当する金額とする。

(注)この改正は、改修後の住宅を平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に自己の居住の用に供する場合について適用する。

(2) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除、特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例および既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用対象となる省エネ改修工事に、居室の窓の断熱改修工事または居室の窓の断熱改修工事と併せて行う天井、壁もしくは床の断熱改修工事で、一定の要件を満たすものを加える。

(3) 給与所得者等が使用者等から使用人である地位に基づいて貸付けを受けた住宅借入金等のうち、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除および特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例の対象とならない住宅借入金等に係る利率を0.2%未満(改正前:1%未満)に引き下げる。

(注)この改正は、平成29年1月1日以後に居住用家屋を自己の居住の用に供する場合について適用する。

(4) 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平成32年3月31日まで3年延長する(住民税も同様)。

(5) 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適用期限を平成31年12月31日まで3年延長する(住民税も同様)。

(6) 災害により住宅借入金等特別控除、買換えの特例等の適用要件を満たさなくなった場合について、適用を受けることができる措置を講ずる(住民税も同様)。

平成29年度 税制改正の概要(不動産関連のみ)

2. 法人税

- (1) 法人の土地譲渡益に対する追加課税制度(一般・短期)の適用停止措置および適用除外措置(優良住宅地の造成等のための譲渡等に係る適用除外)について、一定の見直しを行った上、適用期限を平成32年3月31日まで3年延長する。
- (2) サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度は、適用期限の到来をもって廃止する(所得税も同様)。
- (3) 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、次の見直しを行った上、その適用期限を3年延長する(一定の場合を除き所得税も同様)。
 - ① 市街化区域または既成市街地等の内から外への農業用資産の買換えおよび農用地区域内にある土地等の買換えは、所要の経過措置を講じた上、適用期限の到来をもって適用対象から除外する。
 - ② 既成市街地等の内から外への買換えについて、譲渡資産から事務所およびその敷地の用に供されている土地等を、買換資産から立地適正化計画を作成した市町村のその立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域以外の地域内にある誘導施設に該当するものに係る土地等、建物(その附属設備を含む。)および構築物を、それぞれ除外する。
 - ③ 長期所有土地等から土地等、建物または構築物への買換え(旧表9号)を表7号とする。

3. 相続税・贈与税

- (1) 広大地の評価について、面積比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じた形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化する。

(注)この改正は、平成30年1月1日以後の相続等に適用する。
- (2) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等について、災害により要件を満たさなくなった場合の救済措置を講ずる。

(注)この改正は、平成29年1月1日以後の贈与について適用するとともに、所要の経過措置を講ずる。

4. 登録免許税

- (1) 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。
- (2) 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登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を平成32年3月31日まで3年延長する。

平成29年度 税制改正の概要(不動産関連のみ)

5. 地方税

(1) 固定資産税

- ① 居住用超高層建築物に対して課する固定資産税について、住戸の所在する階層の差違による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率(以下「階層別専有床面積補正率」という。)により補正する(都市計画税も同様)。

(注)この改正は、平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物(平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。)について適用する。

- ② 耐震改修または省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、長期優良住宅の認定を受けて改修されたことを証する書類を添付して市町村に申告がされた場合には、改修工事が完了した翌年度分に限り、減額すべき額を3分の2(改正前:2分の1または3分の1)に拡充する。
- ③ サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置について、対象となる家屋の戸数要件を10戸以上(改正前:5戸以上)とし、床面積要件の上限を210㎡以下(改正前:280㎡以下)に引き上げた上、その適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。

(2) 不動産取得税

- ① 居住用超高層建築物の専有部分の取得があった場合に課する不動産取得税について、階層別専有床面積補正率により補正する。

(注)この改正は、平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物(平成29(2017)年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。)について適用する。

- ② 証券化等の対象となる次の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、適用対象の範囲を見直した上、その適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。
- ・ 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者が不動産特定共同事業契約に基づき取得する一定の不動産
 - ・ 信託会社等が投資信託により取得する一定の不動産および投資法人が取得する一定の不動産
 - ・ 特定目的会社が資産流動化計画に基づき取得する一定の不動産
- ③ 宅地建物取引業者が取得した既存住宅について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合に係る不動産取得税の減額措置の適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。
- ④ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅について、一定の新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び一定の新築住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の床面積要件の下限を緩和する特例措置について、対象となる家屋の戸数要件を10戸以上(改正前:5戸以上)とし、床面積要件の上限を210㎡以下(改正前:240㎡以下)に引き上げた上、その適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。

平成29年度 税制改正の概要(不動産関連のみ)

《補足事項》

平成28年11月に「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等」が改正され、不動産関連項目として以下のような改正が行われた。

(1) 消費税法および地方消費税法

- ① 消費税率および地方消費税率の合計10%への引上げの施行日を平成31年10月1日とする。
- ② 消費税の軽減税率制度の導入に係る施行日を平成31年10月1日とする。

(2) 所得税

次に掲げる住宅取得等に係る措置の適用期限を平成33年12月31日まで2年6月延長する。

- ① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
- ② 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例
- ③ 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除
- ④ 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除
- ⑤ 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除

(3) 贈与税

- ① 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、その非課税限度額に係る住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間を次のとおりとする。

a) 特別住宅資金非課税限度額

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	耐震等 住宅用家屋	左記以外の 住宅用家屋
平成31年4月～平成32年3月	3,000万円	2,500万円
平成32年4月～平成33年3月	1,500万円	1,000万円
平成33年4月～平成33年12月	1,200万円	700万円

b) 住宅資金非課税限度額

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	耐震等 住宅用家屋	左記以外の 住宅用家屋
平成28年1月～平成32年3月	1,200万円	700万円
平成32年4月～平成33年3月	1,000万円	500万円
平成33年4月～平成33年12月	800万円	300万円

- ② 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例の適用期限を平成33年12月31日まで2年6月延長する。