

## 平成30年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

### 1. 所得税

#### (1) 青色申告特別控除

青色申告特別控除の控除額を55万円(現行:65万円)に引き下げる。ただし、一定の要件を満たす場合は65万円とする(平成32年分以後の所得税および平成33年度分以後の住民税に適用)。

#### (2) 居住用財産を譲渡した場合の特例関係

- ① 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平成31年12月31日まで2年延長する。
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を平成31年12月31日まで2年延長する。
- ③ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例について、買換資産が建築後使用されたことのある家屋で耐火建築物以外のもので(以下「非耐火既存住宅」という。)である場合の要件に、その取得の日以前25年以内に建築されたものであることまたは地震に対する安全基準等に適合することのいずれかを満たすこと(以下「経過年数等要件」という。)を加えた上、その適用期限を平成31年12月31日まで2年延長する。ただし、経過年数等要件を満たさない非耐火既存住宅を取得した場合であっても、その取得期限までに改修等を行うことにより経過年数等要件に適合することとなったときには、経過年数等要件を満たす家屋を取得したものとする(平成30年1月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、同年4月1日以後に買換資産を取得する場合に適用)。

### 2. 相続税

#### (1) 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例について、次の見直しを行う

(平成30年4月1日以後の相続等に適用)。

- ① 持ち家に居住していない者に係る特定居住用宅地等の特例の対象者の範囲から、次に掲げる者を除外する。
  - イ 相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族またはその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者
  - ロ 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者
- ② 貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等(相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く。)を除外する(平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されている宅地等を除く)。
- ③ 介護医療院に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等について、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして本特例を適用する。

## 平成30年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

### (2) 相続税の納税猶予

- ① 三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地について、営農継続要件を終身(現行:20年)とする。
- ② 特例農地等の範囲に、特定生産緑地である農地等および三大都市圏の特定市の田園住居地域内の農地を加える。
- ③ 特定生産緑地の指定または指定の期限の延長がされなかった生産緑地で、現に納税猶予の適用を受けている場合は、その猶予を継続する。

## 3. 登録免許税

### (1) 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置の創設

- ① 土地を相続した者が所有権の移転登記を受けないまま死亡し、その者の相続人等が平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とする所有権移転登記をする場合は免税とする。
- ② 個人が、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施行の日から平成33年3月31日までの間に、市街化区域外の土地で法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合でその土地の価額が10万円以下であるときは、所有権移転登記を免税とする。

### (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登録免許税の税率の軽減措置について、対象工事に一定の省エネ改修工事を加えた上、その適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。

## 4. 不動産取得税

### (1) 新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する場合におけるその敷地となる土地について、耐震基準適合既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置(床面積の2倍(200㎡を限度)相当額等の減額)と同様の措置を講ずる。

### (2) 宅地建物取引業者が取得した既存住宅に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おけるその敷地となる土地について、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(床面積の2倍(200㎡を限度)相当額等の減額)と同様の措置を平成31年3月31日まで講ずる。

### (3) 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の2分の1とする特例措置の適用期限を平成33年3月31日まで3年延長する。

## 平成30年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

- (4) 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率(本則4%)を3%とする特例措置の適用期限を平成33年3月31日まで3年延長する。
- (5) 不動産取得税について、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か月)を経過した日に緩和する特例措置の適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。
- (6) 新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置(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平成32年3月31日まで2年延長する。
- (7) 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。

## 5. 固定資産税・都市計画税

- (1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置
  - ① 宅地等及び農地の負担調整措置については、平成30年度から平成32年度までの間、商業地等に係る条例減額制度および税負担急増土地に係る条例減額制度を含め、現行の負担調整措置の仕組みを継続する。
  - ② 据置年度において簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置を継続する。
  - ③ その他所要の措置を講ずる。
- (2) 土地に係る都市計画税の負担調整措置  
固定資産税の改正に伴う所要の改正を行う。
- (3) 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。
- (4) 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置の適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。
- (5) 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、次の見直しを行う。
  - ① 耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。
  - ② バリアフリー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、床面積要件の上限を280㎡以下(現行:上限なし)とした上、その適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。
  - ③ 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、床面積要件の上限を280㎡以下(現行:上限なし)とした上、その適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。
- (6) 三大都市圏の特定市の市街化区域農地を転用して新築した一定の貸家住宅およびその敷地に係る固定資産税の減額措置を廃止する。

## 平成30年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

- (7) 生産緑地法の改正に伴い、生産緑地地区の区域内の農地について、次の措置を講ずる。
- ① 生産緑地地区の区域内の農地のうち特定生産緑地の指定がされたもの(指定の期限の延長がされなかったものを除く。)に係る固定資産税および都市計画税について、現行制度と同様の措置を講ずる。
  - ② 生産緑地地区の区域内の農地のうち特定生産緑地の指定または指定の期限の延長がされなかったものに係る固定資産税および都市計画税について、宅地並み評価とした上で、生産緑地地区の区域内の農地に該当しないこととなった市街化区域農地と同様の激変緩和措置を講ずる。
- (8) 都市計画法の改正に伴い、田園住居地域の区域内の市街化区域農地について、300㎡を超える部分に係る土地の価額が類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額の2分の1となるような減価補正(総地積に対する300㎡を超える部分の割合に応じて段階的に定める減価補正)を行う評価を平成31年度から適用するため、所要の措置を講ずる。

## 6. その他

- (1) 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限を平成32年3月31日まで2年延長する。
- (2) 投資法人に係る課税の特例における投資法人の支払配当等の額が配当可能利益の額の90%を超えていることとする要件における配当可能利益の額についてその投資法人が納付した外国法人税額等の控除後の額とする(平成32年1月1日以後の配当等に適用)。