

紙上研修編

創刊にあたって

全宅保証の業務として宅地建物取引業法で定められた研修業務については、本年度から新たに研修業務の二環として、広報紙「リアルパートナー」を活用した「リアルパートナー」紙上研修編の発行を行うことにいたしました。

その理由の一つとしては、従来の研修会の受講状況があまり芳しくない状況がありました。そこでもっとより多くの会員の宅地建物取引業に関する知識習得に役立てていただきたいという考えから、全会員に行き渡る広報紙を活用した紙上での研修を行うことになったわけです。

紙上研修で扱っていくテーマについては、宅地建物取引業法で定められている研修業務を行う対象が、取引主任者、宅地建物取引業に従事する者、従事しようとする者と幅広いことから、研修テーマも基礎的なことの復習から、最近の宅地建物取引業に関する新しいテーマまで幅広く掲載していきたいと考えております。

なお、従来から行われている研修会についても、紙上研修と併せて積極的に受講していただきますようお願いいたします。

平成12年度

こうなった不動産の税制

①

不動産を取得するとき【住宅ローン控除】

15年間の住宅ローン控除制度が
半年延長されました。

個人が、住宅の新築もしくは取得または増改築をして、平成13年12月31日までの間に居住の用に供した場合において、返済期間10年以上の住宅ローンを有すること、家屋の床面積(登記簿の面積)が50㎡以上であること、その他一定の要件を満たすときは、その居住年から6年間(居住年が平成11年または12年である場合は、15年間)、年末の住宅ローン残高に応じて毎年一定額を所得税額から控除できます。

改正後は、景気対策の観点から、平成13年1月1日から同年6月30日までの間に居住の用に供した場合についても、平成11年、12年に居住した場合と同様の大幅な減税措置(15年間にわたり、5,000万円以下のローン残高の一定割合を税額控除する減税措置)が適用できるようになりました。

**住宅ローンの借入先である
一定の金融機関の範囲が追加されました。**

住宅ローン控除の対象となる借入先の範囲に、当初の住宅ローンの借入先である一定の金融機関等(当初の適格金融機関等)からその住宅ローンに係る債権の譲渡等を受けた一定の者(一定の要件の下でその住宅ローンに係る債権の管理・回収等の業務を当初の適格金融機関等に委託等をしているものに限ります)を加えることとされました。

これにより、住宅ローン債権の譲渡があった場合でも引き続き住宅ローン控除が受けられることとなります。

区分	平成12年に居住の用に供した場合	改正後				
		平成13年に居住の用に供した場合				
控除期間	15年間	1月1日から6月30日までの居住分	7月1日から12月31日までの居住分	6年間		
控除対象の基となる住宅ローンの年末残高	5,000万円以下の部分	3,000万円以下の部分				
控除率	住宅ローンの年末残高	控除期間			住宅ローンの年末残高	
		1~6年目	7~11年目	12~15年目		控除期間 1~6年目
	5,000万円以下の部分	1%	0.75%	0.5%	2,000万円以下の部分	1%
					2,000万円超 3,000万円以下の部分	0.5%
各年の控除限度額	50万円	37.5万円	25万円	25万円		
トータル の最大減税額	587.5万円			150万円		



登録免許税

登録免許税は、不動産を取得して所有権の取得に関する登記をする場合に納める税金です。例えば、所有権の移転登記をする場合、固定資産税評価額（土地については、その1/3の金額に次の税率を乗じて税額を計算します。）、
相続：6/1,000 住宅の特例（注：3/1,000
注：自分の住宅として使用する床面積50㎡以上、中古住宅は築20年未満、マンションは25年以内、取得後1年以内の登記、住宅用家屋証明書の添付が要件です。）
売買・交換：50/1,000 贈与：25/1,000

項目

① 土地の評価額の1/3を課税標準とする特例

土地に関する登記のうち、課税標準が不動産の評価額であるものについて、課税標準を固定資産課税台帳の登録価格の1/3とする措置



改正後の内容

適用期限が3年延長され、平成15年3月31日までとされました。

② 共有物の分割による不動産の所有権の移転登記

分筆登記前の共有持分に応ずる部分以外の部分を取得した場合の税率
6/1,000 → 改正後は50/1,000 (平成12年4月1日以後に受ける登記)



③ 特定の民間都市開発事業等の用に供する土地を取得した場合の所有権の移転登記

税率が引き上げられました。
12/1,000 → 改正後は16/1,000



適用期限が2年延長され、平成14年3月31日までとされました。

④ 不動産特定共同事業(任意組合理型)の関係

不動産特定共同事業(任意組合理型)の事業者が取得する一定の不動産に係る所有権の移転登記(税率を30/1,000とする軽減措置)



適用期限が2年延長され、平成14年3月31日までとされました。

⑤ 不動産特定共同事業(匿名組合理型)の関係

不動産特定共同事業(匿名組合理型)の事業者が取得する一定の不動産に係る所有権の移転登記



2年間の措置として税率が軽減されました。
50/1,000 → 改正後は30/1,000
(平成12年4月1日～平成14年3月31日)

⑥ 特定目的会社(SPC)の関係

特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定資産を取得した場合の所有権の移転登記等に対する税率の軽減措置



適用期限が2年延長され、平成14年3月31日までとされました。

移転登記



不動産取得税

不動産取得税は、不動産を取得(有償・無償を問いません)したとき、その取得者に対してその不動産の所在地の都道府県が課税する税金です。ただし、相続による取得は非課税です。税額は、原則として固定資産税評価額(宅地については、その1/2の金額)の4%(住宅は3%)相当額です。

住宅や住宅用地については、次のような控除額や減税措置があります。
① 床面積など所定の要件を満たす住宅については、評価額から築年数に応じた控除額(1,200万円から230万円までの6段階)が控除されます。例えば、床面積要件を満たす新築住宅の取得については、評価額から1,200万円が控除されます。

② 住宅用地についての税額は、原則として評価額の3%相当額となります。
③ 床面積など所定の要件を満たす住宅の敷地については、住宅の床面積の2倍(2,000㎡が限度)までの土地の面積に対応する税額を減額する措置があります。

項目

① 宅地の課税標準を評価額の1/2とする特例

平成9年1月1日から平成11年12月31日までの取得となっていました。



適用期限が3年延長されました。宅地及び宅地比準土地の取得が、平成12年1月1日から平成14年12月31日までに行われた場合は、課税標準を価格(評価額)の1/2とする特例措置を講ずることとされました。

改正後の内容

② 買取仲介に係る特例

宅地建物取引業者が一定の住宅とその用地を居住者である個人から取得し、それを他の個人にその居住の用に供するために譲渡した場合の減額措置(自ら居住する個人に対する住宅とその用地に係る減額措置と同等の減額措置)

廃止されました。

特例措置

③ 特定市街化区域農地に建築した貸家住宅の特例

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に係る減額措置(1/10相当額の減額)

廃止されました。

④ 不動産特定共同事業の関係

不動産特定共同事業契約(匿名組合型)により事業者が取得する一定の不動産に係る不動産取得税

当該不動産の価格の1/5相当額を価格から控除する特例措置が平成12年4月1日から2年間に限り講じられました。

⑤ 特定目的会社(SPC)の関係

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に係る課税標準の特例措置(不動産の価格(評価額)の1/2相当額を価格から控除する特例)

適用期限が2年延長され、平成14年3月31日までとされました。

特別土地保有税

特別土地保有税は、土地の取得に対して課税するものと土地の保有に対して課税するもの(保有期間が10年を超えるものは除きます)との2種類からなる市町村税です。ただし、基準面積未満の土地については課税されませんし、非課税となるもの(500㎡未満の住宅用地など)があります。

(注)基準面積

① 東京23区内及び指定都市の区の区域：同区内につき2,000㎡

② 都市計画区域のある市町村：同市町村内につき5,000㎡

③ その他の市町村：同市町村内につき10,000㎡

項目

改正後の内容

① 不動産特定共同事業契約の関係

不動産特定共同事業契約(匿名組合型)により事業者が取得する一定の土地に係る土地の取得に対して課する特別土地保有税

非課税措置が平成12年4月1日から2年間に限り講じられました。

② 特定目的会社(SPC)の関係

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土地に係る土地の取得に対して課する特別土地保有税の非課税措置

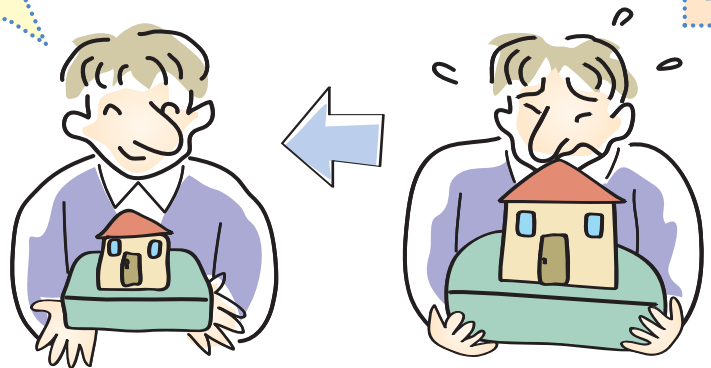
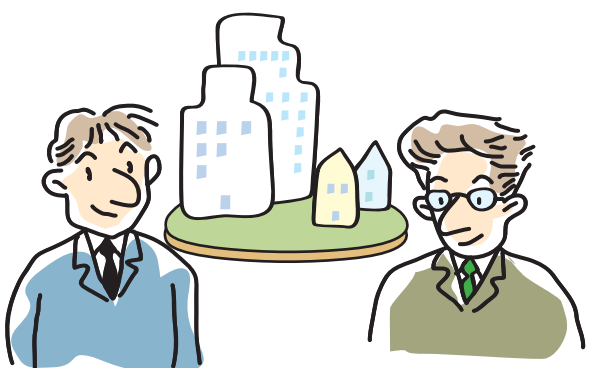
適用期限が2年延長され、平成14年3月31日までとされました。

③ 優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の関係

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法に基づく宅地開発事業による公益的施設の用に供する土地に係る特別土地保有税の非課税措置

廃止されました。

1/2



相続税

相続税は、被相続人(死亡した人)から相続や遺贈により財産を取得した人に課税される税金で、被相続人の遺産額(債務・葬式費用を控除し、3年以内の生前贈与財産を加算します)が、遺産に係る基礎控除額を超える場合に、その超える額に対して課税されます。なお、配偶者が遺産分割や遺贈により取得した財産については、配偶者の法定

相続分または1億6000万円までは課税されない優遇措置(配偶者の税額軽減)があります。
(注)基礎控除額15000万円+1000万円×法定相続人の数
相続税の申告と納税は、被相続人が死亡した日の翌日から10か月以内に行います。納税は、金銭一時納付が原則ですが、相続財産の大部分

が不動産であるなど一時納付が困難な場合は、年賦延納(最大20年)や相続財産で納める物納の制度があります。なお、延納が許可されます。延納税額に対して利子税がかかります。

相続税の延納の利子税率が次のように引き下げられました。

(注1)平成12年4月1日以後の期間に対応する利子税から適用されます。
(注2)書きは、利子税の割合の特例措置を適用した後の利子税率(公定歩合年0.5%の場合)です。

区分

改正前

改正後

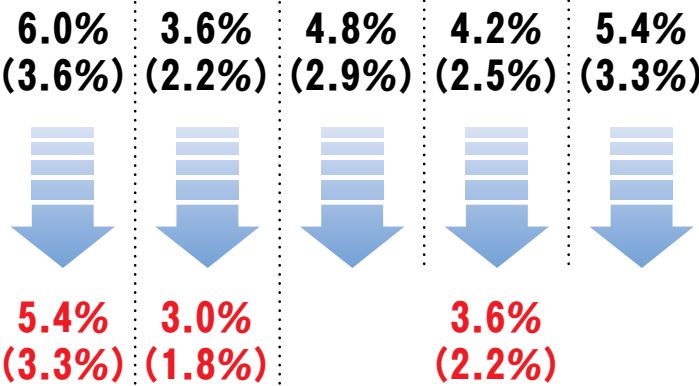
【利子税の割合の特例措置】

平成12年1月1日以後の期間の相続税の利子税の割合は、各分納期間の開始の日の属する月の2月前の月の末日の公定歩合の割合に年4%を加算した割合(延納特例基準割合)が年7.3%に満たない場合には、その分納期間においては、上記の表(上段)の利子税の割合に次の割合を乗じて計算した割合(0.1%未満切捨て)となります。

延納特例基準割合 (4.5%)
年7.3%

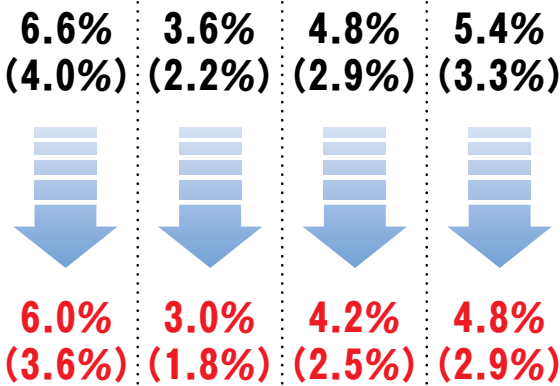
不動産等の割合が50%以上の場合

- ① 不動産等に係る税額(②から④を除きます)
- ② 不動産等の割合が75%以上の場合の不動産等に係る税額
- ③ 緑地保全地区等の土地に係る税額
- ④ 計画伐採立木の割合が30%以上の場合の当該立木に係る税額
- ⑤ 不動産等以外の財産に係る税額



不動産等の割合が50%未満の場合

- ① 立木の割合が30%超の場合の立木に係る税額(③を除きます)
- ② 緑地保全地区等の土地に係る税額
- ③ 計画伐採立木の割合が30%以上の場合の当該立木に係る税額
- ④ その他の財産に係る税額



非居住者が相続した国外財産の課税財産への追加

日本国内に住所を有していない相続人等又は受贈者で日本国籍を有する者のうち、一定の者が取得した国外財産を相続税または贈与税の課税対象に加えることとされました(租税負担回避行為の防止)。

質問コーナー

リアルパートナー紙上研修編についての質問は、お手数ではございますが、文書にて送付下さいませようお願い申し上げます。
<送付先>
〒101-0031
東京都千代田区若本町二丁目六番三号
(社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当宛

◎次号のお知らせ

次号リアルパートナー紙上研修編②の研修テーマは、今回引き続き「平成12年度(う)なった不動産の税制②」の発行を予定しております。