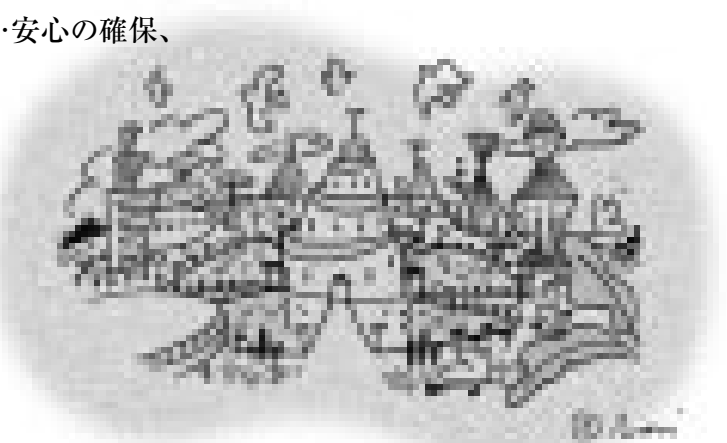


平成18年度 税制改正のポイント その2

東京シティ税理事務所 税理士・村岡清樹

前号では平成18年度税制改正について、土地・住宅税制、耐震性の確保等による安全・安心の確保、を中心に解説しました。

今号では、土地・住宅税制について固定資産税をクローズアップするとともに、中心市街地活性化対策の推進、所得税から個人住民税への税源移譲に伴う処置等について見ていきましょう。



I 固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日に土地、家屋および償却資産を保有している者に課税する地方税で、標準税率は1.4%です。なお、住宅や住宅用地については、軽減措置があります。

改正内容は次のとおりです。

①土地に係る税負担の調整措置(平成18年度から平成20年度まで)

(イ)平成18年度評価替え(平成18年度は評価替えの基準年度)に伴い、商業地等に係る課税標準額の法定上限(評価額の70%)を維持するとともに、平成16年度から講じられている地方公共団体の条例による減額制度(負担水準の上限を60%から70%の範囲で引き下げられる制度)が継続されます。また、課税の公平および制度の簡素化の観点から、負担水準が低い宅地について、その均衡化を一層促進する措置が講じられます

商業地等の場合の負担調整措置は図表1、住宅用地の場合の負担調整措置は図表2のとおりです。

(ロ)据置年度(平成19・20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は継続されます。

(ハ)著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置は廃止されます。

②新築住宅に係る固定資産税の減額措置

この制度は、新築住宅で一定の要件を満たすものについて、税額の2分の1を3年間または5年間減額する措置です。

今回の改正では、適用期限が平成20年3月31日まで2年間延長されます。

③高齢者向け優良賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置

この制度は、高齢者向け優良賃貸住宅のうち一定のものについて、税額の3分の2を5年間減額する措置です。

今回の改正では、適用期限が平成20年3月31日まで2年間延長されます。

④特定優良賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置

この制度は、特定優良賃貸住宅のうち一定のものについて、税額の5分の3を5年間減額する措置ですが、所要の経過措置を講じた上で廃止されます。

⑤特定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

次のとおり見直しを行った上で、適用期限が平成21年3月31日まで3年間延長されます。

(イ)第一種中高層耐火建築物である貸家住宅
最初の5年間 4分の3減額→3分の2減額
その後5年間 3分の2減額→3分の1減額

(ロ)敷地
最初の3年間 3分の1減額→6分の1減額

⑥防災街区整備事業に係る固定資産税の減額措置

この制度は、防災街区整備事業の施行に伴い従前の権利者が取得する一定の家屋に係る減額措置(居住部分3分の2・非居住部分3分の1を5年間減額する措置)です。

今回の改正では、適用期限が平成20年3月31日まで2年間延長されます。

図表1●商業地等の場合の負担調整措置

負担水準	負担調整措置
70%を超える土地	負担水準を70%とした場合の税額まで引き下げ 評価額×70%＝課税標準額
60%以上70%以下の土地	前年度の課税標準額を据置き
60%未満の土地	(負担水準の均等化を図るため、なだらかに上昇) 前年度の課税標準額＋評価額×5%＝課税標準額〈注〉 〈注〉上限……評価額の60% 下限……評価額の20%

$$\langle \text{注} \rangle \text{負担水準額} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100 (\%)$$

図表2●住宅用地の場合の負担調整措置

負担水準	負担調整措置
80%以上の土地	前年度の課税標準額を据置き
80%未満の土地	(負担水準の均等化を図るため、なだらかに上昇) 前年度の課税標準額＋評価額×住宅用地特例率(1/6または1/3)×5%＝課税標準額〈注〉 〈注〉上限……(評価額×住宅用地特例率)の80%相当額 下限……(評価額×住宅用地特例率)の20%相当額

II その他の土地・住宅税制の改正について

1 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例(所得税・法人税)

この特例は、事業用資産の買換えをした場合に、一定の要件の下で、譲渡資産の譲渡益の80%相当額までの課税の繰り延べを認める制度です。

改正内容は、次の見直しを行った上で、適用期限が平成23年12月31日まで5年間延長(所有期間10年超の土地等・建物・構築物の買換え特例(旧21号(個人)・旧22号(法人)買換え)については平成18年12月31日まで)されます。

①次の買換えが適用対象から除外されます。

- (イ) 誘致区域の外から内への買換えのうち、工場立地法に係る措置、都市計画区域内の造成団地に係る措置その他一定の措置
 - (ロ) 低開発地域工業開発地区に係る措置
 - (ハ) 特定農山村地域内の所有権移転等促進計画に定めるところによる買換え
- (二) 沿道地区計画の地域内の沿道整備権利移転等促進計画に定めるところによる買換え

②譲渡資産が土地等である場合の面積要件について、市街化区域または既成市街地等の内から外への買換えのうち畜産農業用の特例が廃止されます。

③誘致区域の外から内への買換えのうち、臨港地区または港湾区域内の公有水面の埋立地の区域に係る措置について、買換資産を流通業務の総合化および効率化の促進に関する法律の認定総合効率化計画に記載されたものに限定することとされます。

2 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合の譲渡所得の課税の特例(所得税・法人税)

国有財産特別措置法に規定する土地等として一定の証明がされたもの(以下「特定普通財産」という)に隣接する土地(その特定普通財産の上に存する権利を含む)につき、同法の規定によりその隣接する土地等とその特定普通財産との交換をしたときは、一定の要件の下で、課税の繰延べの特例措置を講ずることとしています。

Ⅲ 中心市街地活性化対策の推進

中心市街地の活性化に関する法律の制定に伴い、次の措置が講じられます。

(1) 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(軽減税率:2,000万円以下の部分…所得税10%・住民税4%)および特定住宅造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除(1,500万円特別控除:所得税・法人税)

適用対象となる中心市街地の活性化に関する法律に規定する中心市街地整備推進機構が、民法の規定により設立された法人でその設立当初において拠出をされた金額の1/2以上が地方公共団体により拠出され、かつ、その寄付行為または定款において、その法人が解散した場合にその残余財産が地方公共団体等に帰属する旨の定めがあるものに限られることとなりました。

(2) 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例(課税の繰延べ:所得税・法人税80%)

適用対象となる誘致区域の外から内への買換えの範囲に、中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定中心市街地の区域への買換えが加えられます。

(3) 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(課税の繰延べ:所得税100%)

①適用対象となる特定民間再開発事業の施行区域の範囲に、中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定中心市街地の区域を加えるとともに、中心市街地における市街地の整備改善および商業等の活性化の一体的推進に関する法律に規定する特定中心市街地の区域の内都市再開発法第二条の三第二項に規定する地区として定められた地区が除外されることとなりました。

②適用対象となる中高層の耐火共同住宅建築事業の施行区域の範囲に、中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定基本計画に基づいて行われる中心市街地共同住宅供給事業(都市福利施設の整備を行う事業と一体的に行われるものに限ります)の施行区域が加えられます。

(4) 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例(課税の繰延べ:所得税・法人税100%)

適用対象となる区域の範囲に、中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定中心市街地の区域が加えられます。

(5) 優良賃貸住宅等の割増償却制度(所得税・法人税)

①中心市街地の活性化に関する法律の施行の日から平成20年3月31日までの間に、認定中心市街地の区域内において認定計画に基づき建築される新築の賃貸住宅で一定のものを取得しまたは新築した場合には、5年間に限り割増償却ができる措置が加えられます。

耐用年数35年未満……36%割増償却

耐用年数35年以上……50%割増償却

②対象となる賃貸住宅から特定優良賃貸住宅が除外されます。

(6) その他所要の整備を行うこととしています。

Ⅳ 所得税から個人住民税への税源移譲に伴う措置

1 所得税の住宅ローン控除

平成19年分以降の所得税において住宅ローン控除の適用がある者(平成11年から平成18年までに入居した者に限ります)を対象として、税源移譲に伴い、所得税の控除額が減少する場合には、平成19年以降の影響額こついで、翌年度分の個人住民税を減額調整する措置が講じられます。

〈注〉この措置は、対象者の申請に基づき、市町村長が税務署長に照会して減額すべき金額を確認する方法によって実施されます。

2 譲渡所得に係る個人住民税の税率割合

平成19年度分以降の個人住民税から都道府県分と市町村分の税率割合を税源移譲後の道府県民税と市町村民税の割合(4:6)に合わせることでされます。税率の合計額は変わりません。

●譲渡所得に係る個人住民税の税率割合の具体例

①土地建物等の長期譲渡所得

道府県民税	1.6%→2%
市町村民税	3.4%→3%
合計	5%→5%(変更なし)

②土地建物等の短期譲渡所得

道府県民税	3%→3.6%
市町村民税	6%→5.4%
合計	9%→9%(変更なし)

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(社)全国宅建物取引業保証協会 紙上研修担当 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3