

紙上 研修

第68号

平成19年度 不動産関連税制改正のポイント

税理士 村岡 清樹

平成19年度税制改正は、住宅ローン控除の特例の創設、登録免許税、印紙税の軽減税率の適用期限の延長、バリアフリー改修促進税制の創設等、不動産市場の活性化を引続き推進していく方向で決定しました。不動産関連の税制改正について、その詳細をみていきましょう。

I 所得税

1 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の特例の創設

現行の住宅ローン控除に加えて、特例が創設されました。いずれか有利なほうの選択適用が認められます(図表1参照)。

2 バリアフリー改修促進税制の創設

(1) 住宅のバリアフリー改修工事等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税の税額控除の創設

図表1●住宅ローン控除は2制度から選択

＜今回創設された特例＞

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	適用年・控除率	控除額(最大)
平成19年	15年間	2,500万円以下の部分	・1年目から10年目まで 0.6%	200万円
			・11年目から15年目まで 0.4%	
平成20年	15年間	2,000万円以下の部分	・1年目から10年目まで 0.6%	160万円
			・11年目から15年目まで 0.4%	

＜現行の住宅ローン控除＞

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	適用年・控除率	控除額(最大)
平成19年	10年間	2,500万円以下の部分	・1年目から6年目まで 1%	200万円
			・7年目から10年目まで 0.5%	
平成20年	10年間	2,000万円以下の部分	・1年目から6年目まで 1%	160万円
			・7年目から10年目まで 0.5%	

図表2●バリアフリー改修促進税制

居住の用に供する時期	控除期間	住宅借入金等の年末残高	控除率
平成19年4月1日から 平成20年12月31日まで	5年間	1,000万円以下の部分	イ 一定のバリアフリー改修工事に係る工事費用相当部分(200万円を限度)…2% ロ イ以外の工事費用相当部分…1%

(A)一定の居住者が、その者の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等(以下「バリアフリー改修工事等」という)を行った場合に、当該家屋を平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件のもとで、そのバリアフリー改修工事等に充てるために借り入れた住宅借入金等の年末残高の一定割合を所得税の額から控除することができます。

この特例は、住宅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および住宅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との選択適用とし、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額および控除率については、図表2のとおりです。

〔注1〕上記の「一定のバリアフリー改修工事」とは、次に該当する工事で、その工事費用(補助金等をもって充てる部分を除く)の合計額が30万円を超えるものをいいます。

- ①廊下の拡幅
- ②階段の勾配の緩和
- ③浴室改良
- ④便所改良
- ⑤手すりの設置
- ⑥屋内の段差の解消
- ⑦引き戸への取替え工事
- ⑧床表面の滑り止め化

〈注2〉上記の「一定の居住者」とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

- ①50歳以上の者
- ②介護保険法の要介護または要支援の認定を受けている者
- ③障害者である者
- ④居住者の親族のうち、上記②もしくは③に該当する者または65歳以上の者のいずれかと同居している者

〈注3〉上記の「一定の要件」とは、次のとおりです。

- ①住宅借入金等について、償還期間5年以上の一定の住宅借入金等および死亡時一括償還に係る借入金等を適用対象とします。
- ②本税制の適用については、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関または建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行するバリアフリー改修工事等の証明書を要するものをいいます。
- ③その他現行の住宅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と同様の要件とします。

(B) 二以上の居住年に係る住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の計算の調整措置その他所要の措置が講じられます。

(2) 適用対象の拡大

住宅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および住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例について、現行、適用対象となっている大規模の修繕または模様替等に加え、大規模の修繕または模様替等に至らない一定のバリアフリー改修工事を適用対象に加えます。

Ⅱ 固定資産税

住宅のバリアフリー改修に係る固定資産税の特例措置の創設

高齢者、障害者等が居住する既存住宅について、一定のバリアフリー改修工事（補助金を除く自己負担が30万円以上のもの）を行った場合、翌年度分の固定資産税を3分の1減額（100㎡までを限度）する特例措置が創設されます（平成22年3月31日までの3年間）。

なお、納税者は、改修後3ヶ月以内に、工事明細書、写真等の関係書類を添付して市町村に申告することが必要です。

Ⅲ 減価償却制度の抜本的見直し

1 残存価額の廃止と250%定率法の導入

平成19年4月1日以後に取得をする減価償却資産については、

償却可能限度額（取得価額の100分の95相当額）および残存価額が廃止されます。今後は、この残存価額をゼロとして、その年の減価償却を求めていくこととなります。

一方、定率法を採用する場合の償却率は、定額法の償却率（1／耐用年数）を2.5倍した数とし、特定事業年度以降は残存年数（耐用年数から経過年数を控除した年数）による均等償却に切り換えて1円まで償却できます。たとえば耐用年数が10年の資産の減価償却率は、定額法の償却率が0.1ですから、これを2.5倍して0.25となります。

2 償却可能限度額の廃止

現行の制度では、定額法の場合、耐用年数にわたって減価償却を行っていきまると、耐用年数が経過した時点で1割の金額が帳簿価額として残ります。その後、さらに5%になるまで償却を続けることができ、償却可能限度額は取得価額の95%となります。しかし、今回の改正で、平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産については、償却可能限度額が撤廃され、耐用年数経過時点で備忘価額1円まで償却することができるようになります。

Ⅳ その他の土地・住宅税制

1 居住用財産の買換え特例の延長・廃止（所得税・住民税）

相続による居住用財産の買換え特例が廃止されます。

〈注〉上記の改正は、平成19年4月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用されます。

一方、特定居住用財産の買換え特例が延長されます。特定の居住用財産の買換えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例について、買換え資産である家屋の床面積要件の上限（現行280㎡）を撤廃した上、その適用期限が3年間延長されます。

〈注〉買換え資産である家屋の床面積要件の上限撤廃については、平成19年4月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用されます。

2 居住用財産の譲渡・買換えに伴う譲渡損失の損益通算および繰越控除の延長（所得税・住民税）

(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

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が3年間延長されます。

(2) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限が3年間延長されます。



3 登録免許税

(1) 住宅家屋に係る登録免許税の軽減税率の適用期限の延長

軽減税率の適用期限が2年間延長されて平成21年3月31日まで適用されます。具体的には、図表3のとおりです。

(2) 抵当権設定登記に係る登録免許税の取扱い

平成19年4月1日から平成21年3月31日までの間に、独立行政法人住宅金融支援機構が、住宅用家屋の新築等のための資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権を譲り受けた場合において、当該貸付債権を担保するために受ける当該住宅用家屋を目的とする抵当権の設定登記に対する登録免許税について、次の措置が講じられます。

(A) 平成19年3月31日までに抵当権登記を申請する場合→非課税

(B) 平成19年4月1日以降に抵当権設定登記を申請する場合(改正事項)→課税

●平成19年4月1日から平成21年3月31日までの間の課税額
 $\text{債権額} \times 1/1,000$ 〈注1〉または $\text{債権額} \times 4/1,000$

【経過措置】

金融機関が平成19年3月31日までに借入申込みを受理し、かつ、平成21年3月31日までに抵当権設定登記申請を行うものは、非課税となります〈注2〉。

〈注1〉対象住宅が一定の要件〈床面積50㎡以上、中古住宅の場合は築後25年以内(木造の場合は20年以内)など〉に該当する必要がある

り、当該要件に該当することについて、市区町村から証明書(住宅家屋証明書)の発行を受け、抵当権設定登記申請の際に添付する必要があります。当該要件の内容および証明書の取扱いは、民間金融機関の住宅ローンの場合と同じです。

〈注2〉平成19年4月1日以降の抵当権設定登記申請の際、非課税の適用対象であることを証明する証明書の添付が必要となる予定です。

(3) 認定民間都市再生事業計画に基づき土地等を取得した場合等の所有権の移転登記等に対する税率の軽減措置

適用対象を建築物の所有権の保存の登記としたうえで、その適用期限が平成21年3月31日まで2年間延長されます。

(4) 認定民間都市再生整備事業計画に基づき土地等を取得した場合等の所有権の移転登記等に対する税率の軽減措置

以下の措置を講じたうえで、その適用期限を2年間延長します。

(A) 認定整備事業者が取得する建築物の適用対象を国土交通大臣の認定の日から3年以内に建築されたものとするともに、当該建築物の所有権の保存登記に係る軽減税率を1,000分の3(現行1,000分の1.5)に引き上げられます。

(B) 平成20年4月1日以後に国土交通大臣の認定を受けた整備事業計画により地域内残留者が認定整備事業者から取得する土地の所有権の移転登記に係る軽減税率を1,000分の10(現行1,000分の8)に引き上げられます。

4 印紙税

今回の改正で不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の適用期限が2年間延長されて平成21年3月31日まで適用されます。

V 地域・まちの成長基盤の整備

1 都市再生・まち再生促進税制の延長および拡大

都市再生特別措置法の改正に伴い、次の措置が講じられます。

図表3●住宅家屋に係る登録免許税の軽減税率の適用期限の延長

登記の種類・原因	本則税率	軽減税率 (期限:平成20年3月31日まで)	住宅家屋の特例 (期限:平成19年3月31日まで→平成21年3月31日まで2年間延長)
所有権保存	1,000分の4	—	1,000分の1.5
売買	土地	1,000分の20	1,000分の10
	建物	1,000分の20	—
抵当権の設定等	1,000分の4	—	1,000分の1

- (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%）

適用対象に、都市開発事業等の用に供される土地の供給等の業務を行う一定の都市再生整備推進法人（仮称）に対する当該業務を行うために直接必要な土地等の譲渡を加えます。

- (2) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除

適用対象に、地方公共団体または一定の都市再生整備推進法人（仮称）が行う都市再生整備計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために土地等がこれらの者により買取られる場合を加えます。

2 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長

特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えの適用期限が2年間延長されます。

3 固定資産税および都市計画税特例措置の延長

公共施設および一定の都市利便施設の用に供する家屋および償却資産に係る固定資産税および都市計画税の課税標準の特例措置について、対象から駐車場、駐輪場および駐車装置を除外したうえ、その適用期間が2年間延長されます。



関する法律の防災再開発促進地区内における同法の認定建替計画（一定の規模要件等を満たすものに限る）に従って建築物の建替えの事業を行う認定事業者に対する土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの（一定の土地等の譲渡に該当するものを除く）を加えます。

- (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%）

適用対象に、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の防災再開発促進地区内における同法の認定建替計画（一定の規模要件等を満たすものに限る）に基づく買換えを加えます。

Ⅵ 安心・安全基盤の確立

密集市街地における建替計画認定制度に係る特例措置の創設

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の改正に伴い、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%）

適用対象に、密集市街地における防災街区の整備の促進に

Ⅶ 納税環境整備

オンライン登記申請に係る登録免許税の税額控除の創設

登記・登録するときに、平成20年1月1日から平成21年12月31日までの間にインターネットで登記申請を行った場合には、登録免許税額から10%（5,000円を限度）を控除する制度が導入されます。

対象となる登記は、①不動産登記のうち、所有権の保存登記、移転登記、抵当権の設定登記、②法人設立の登記、です。

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）全国宅地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