

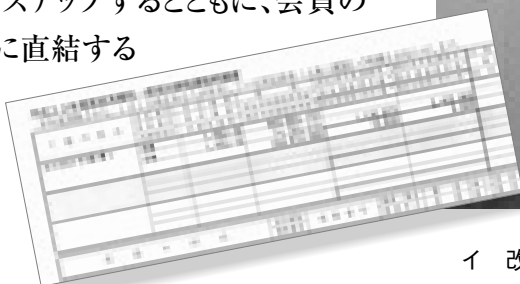
紙上 研修

第30号

平成20年度税制改正 不動産関連税制、 事業承継税制の改正ポイント

東京シティ税理士事務所 税理士 村岡清樹

平成20年度税制改正でも、さまざまな不動産関連税制、会社経営関連税制の改正が行われました。このうち、「住宅の省エネ改修促進税制」が創設された所得税をクローズアップするとともに、会員のみなさまの会社経営に直結する「事業承継税制」についても詳解します。



I 所得税

1 住宅の省エネ改修促進税制の創設

(1) 住宅の省エネ改修工事等に係わ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が創設されます。

① 居住者が、その者の居住者の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事を含む増改築等(以下「省エネ改修工事等」という)を行った場合において、当該家屋を平成20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者の用に供したときは、一定の要件の下で、その省エネ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、下記(2)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、次のとおりです。

●住宅の省エネ改修促進税制の控除期間、控除率等

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20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. 特定の省エネ改修工事に係わる工事費用(200万円を限度)…2% ロ. イに掲げる住宅借入金等の年末残高以外の金額…1%

〈注1〉上記の「一定の省エネ改修工事」とは、(a)居室のすべての窓の改修工事、または(a)の工事と併せて行う(b)床の断熱工事、(c)天井の断熱工事もしくは(d)壁の断熱工事で、次の要件を満たすものをいいます。

- イ 改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となること。
 - ロ 改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること。
 - ハ その工事費用の合計額が30万円を超えるものであること。
- 〈注2〉上記の「特定の省エネ改修工事」とは、〈注1〉に定める工事のうち、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成11年基準相当となると認められる工事内容のものをいいます。
- 〈注3〉「平成11年基準」とは、通称「次世代省エネルギー基準」ともいわれており、「エネルギーの使用合理化に関する法律」(1979年施行)を強化する内容となっています。このレベルは、欧米先進国の基準とほぼ同じです。
- 〈注4〉上記の「一定の要件」とは、次のとおりです。
- イ 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を適用対象とする。
 - ロ 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住宅性能評価機関、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省エネ改修工事等の証明書を要するものとする。
 - ハ 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する。
- ②二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を講じます。

(2) 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について、現行制度において適用対象となっている大規模の修繕または模様替え等に加え、大

規模の修繕または模様替え等に至らない一定の省エネ改修工事を適用対象に加えます。

〈注1〉上記の「一定の省エネ改修工事」とは、(a)居室のすべての窓の改修工事、または(a)の工事と併せて行う(b)床の断熱工事、(c)天井の断熱工事もしくは(d)壁の断熱工事で、次の要件を満たすものをいう。

- イ 改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となること。
- ロ 改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること。

〈注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住宅性能評価機関、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省エネ改修工事等の証明書を要するものとする。

〈注3〉上記の改正は、増改築等をした居住用家屋を平成20年4月1日から平成20年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合について適用する。

2 給与所得者等の住宅資金の貸付けについて

給与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例の適用期限を2年延長します。

II 登録免許税

1 所有権の移転登記等の軽減措置延長

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について、次のとおり軽減税率の見直しを行った上、その適用期限を3年延長します。

①土地の売買による所有権の移転登記（現行1,000分の10）

- ・平成20年4月1日から平成21年3月31日まで…1,000分の10
- ・平成21年4月1日から平成22年3月31日まで…1,000分の13
- ・平成22年4月1日から平成23年3月31日まで…1,000分の15

②土地の所有権の信託の登記（現行1,000分の2）

- ・平成20年4月1日から平成21年3月31日まで…1,000分の2
- ・平成21年4月1日から平成22年3月31日まで…1,000分の2.5
- ・平成22年4月1日から平成23年3月31日まで…1,000分の3

2 長期優良住宅の軽減措置の創設（継続審議中 ※参照）

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定に伴い、個人が、同法の施行の日から平成22年3月31日までの間に新築または取得（未使用のものに限る）をする一定の長期優良住宅に係る所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率について、次のとおり軽減する措置が講じられる予定です。

- ①所有権の保存登記…1,000分の1（本則1,000分の4）
- ②所有権の移転登記…1,000分の1（本則1,000分の20）

3 特定不動産の税率軽減措置

特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の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について、次のとおり軽減税率（現行1,000分の8）の見直しを行った上、その適用期限を2年延長します。

- ・平成20年4月1日から平成21年3月31日まで…1,000分の8
- ・平成21年4月1日から平成22年3月31日まで…1,000分の9

4 マンション建替事業

マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等に対する登録免許税の免税措置の適用期限を2年延長します。

III 不動産取得税

1 長期優良住宅等（継続審議中 ※参照）

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定に伴い、同法の施行の日から平成22年3月31日までの間に取得された新築の認定長期優良住宅について、認定を受けて建てられたことを証する書類を添付して都道府県に申告がされた場合には、当該住宅の課税標準から1,300万円が控除される予定です。

〈注1〉上記の措置は、新築住宅に係る現行の特例措置に代えて適用します。

〈注2〉床面積等の要件は、新築住宅に係る現行の特例措置と同様のものとします。

2 新築住宅特例適用住宅用土地

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2年延長します。

3 マンション建替事業

マンション建替事業の施行に伴いやむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をした者が施行マンション内で行っていた事業を引き続き行うための当該事業の用に供する土地等（住宅の用に供するものを除く）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2年延長します。

4 新築住宅を宅建業者等が所得したものとみなす日

新築住宅を宅地建物取引業者等が所得したものとみなす日を住宅新築の日から1年(本則6月)を経過した日に緩和する不動産取得税の特例措置について、対象から独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構等を除外したうえ、その適用期限を2年延長します。

Ⅳ 固定資産税

1 長期優良住宅等(継続審議中 ※参照)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定に伴い、同法の施行の日から平成22年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅について、認定を受けて建てら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、新築から5年度分(中高層耐火建築物にあつては7年度分)に限り、当該住宅に係る税額(1戸当たり120㎡相当分までに限る)の2分の1が減額される予定です。

〈注1〉上記の措置は、新築住宅に係る現行の特例措置に代えて適用します。

〈注2〉床面積等の要件は、新築住宅に係る現行の特例措置と同様のものとします。

2 省エネ改修を行った住宅

省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税について、次のとおり税額を減額する措置を講じます。

(1) 平成20年1月1日に存していた住宅で、平成20年4月1日から平成22年3月31日までの間に一定の省エネ改修工事を行ったもの(賃貸住宅を除く)について、改修工事が完了した年の翌年度分に限り、当該住宅に係る固定資産税の税額(1戸当たり120㎡相当分までに限る)の3分の1を減額します。

(2) 減額を受けようとする納税義務者は、改修後のそれぞれの部位が省エネ基準に適合することとなったことにつき、証明書を添付して、改修後3月以内に市町村に申告しなければならないこととします。

〈注〉上記の「一定の省エネ改修工事」とは、(a)窓の改修工事、または(a)の工事と併せて行う(b)床の断熱工事、(c)天井の断熱工事もしくは(d)壁の断熱工事で、それぞれの工事によりそれぞれの部位が現行の省エネ基準に新たに適合することとなるものであって、その工事費用の合計額が30万円以上のものとする。

3 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

新築住宅に係る固定資産税の減額措置(120㎡までの部分について3年間または5年間にわたって固定資産税が2分の1減額)の適用期限を2年延長します。

4 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長します。

V 贈与税

住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置の適用期限を2年延長します。

Ⅵ その他土地・建物税制

次に掲げる特別措置の適用期限を2年延長します。

- ①地震防災対策用資産の特別償却制度における耐震改修工事に係る措置
- ②優良賃貸住宅の割増償却制度における中心市街地優良賃貸住宅に係る措置

Ⅶ 寄附税制

特定公益増進法人および相続財産を贈与した場合に相続税が非課税とされる法人の範囲に、公益社団法人および公益財団法人を加えるほか、特例民法法人に係る所要の経過措置等を講じます。

また、公益法人等に対して財産を寄附した場合の譲渡所得等の非課税の特例について、次の措置等を講じます。

(1) 非課税特例の対象となる法人(以下「対象法人」という)に公益社団法人および公益財団法人並びに特定の一般社団法人および特定の一般財団法人を加える。

(2) 寄附を受けた財産(以下「寄附財産」という)が公益事業の用に供されなくなったこと等一定の事由により非課税承認が取り消された場合には、対象法人に対して、寄附時の譲渡所得等に係る所得税を課税する。

(3) 対象法人が、寄附財産を直接公益事業の用に供した後に譲渡し代替資産を取得した場合には、一定の要件の下で非課税特例を継続適用する。

Ⅷ 納税環境整備

1 税務手続の電子化促進措置(電子申告における第三者作成書類の添付省略の対象書類の追加)

所得税の確定申告書の提出を電子情報処理組織を使用して行う場合において、一定の要件の下、税務署への提出または

提示を省略することができる第三者作成書類の範囲に、次の書類が加えられます。

- ① 給与所得者の特定支出の控除の特例に係る支出の証明書
- ② 雑損控除、寄附金控除、勤労学生控除の証明書等
- ③ 個人の外国税額控除に係る証明書
- ④ 住宅借入金等特別控除に係る借入金年末残高証明書（適用2年目以降のもの）
- ⑤ バリアフリー改修特別控除に係る借入金年末残高証明書（適用2年目以降のもの）
- ⑥ 政党等寄附金特別控除の証明書

〈注〉上記の改正は、原則として、平成20年1月4日以後に、平成19年分以後の所得税の確定申告書の提出を電子情報処理組織を使用して行う場合について適用する。

2 国外送金等

国外送金等に係る調書の提出対象となる国外送金等の金額を100万円超（現行200万円超）に引き下げられます。

〈注〉上記の改正は、平成21年4月1日以後に行われる国外送金等について適用する。

Ⅸ 事業承継税制

事業承継税制の抜本の見直しについては、中小企業の経営の承継の円滑化に関する法律の制定を踏まえ、平成21年度税制改正において、以下を骨子とする事業の後継者を対象とした「取引相場のない株式等に係る相続税の納税猶予制度」を創設します。

本制度は中小企業の経営の承継の円滑化に関する法律施行日（平成20年10月1日）以後の相続等に遡って適用されます。

この新しい事業承継税制の制度化にあわせて、相続税の課税方式をいわゆる遺産取得課税方式に改めることを検討します。その際、格差の固定化の防止、老後扶養の社会化への対処等相続税を巡る今日的課題を踏まえ、相続税の総合的見直しを検討します。

(1) 事業承継相続人が、非上場会社を経営していた被相続人から相続等によりその会社の株式等を取得しその会社を経営していく場合には、その事業承継相続人が納付すべき相続税額のうち、相続等により取得した議決権株式等（「相続開始前から既に保有していた議決権株式等を含めて、その会社の発行済議決権株式の総数等の3分の2に達するまでの部分」）に係る課税価格の80%に対応する相続税の納税を猶予する。

〈注1〉「事業承継相続人」とは、中小企業の経営の承継の円滑化に関する法律における経済産業大臣の認定を受けた一定の中小企業の発行済株式等について、同族関係者と合わせその過半数を保有し、かつ、その同族関係者の中で筆頭株

主である後継者をいう。

〈注2〉会社を経営していた被相続人は、その会社の発行済株式等について、同族関係者と合わせその過半数を保有し、かつ、その同族関係者（事業承継相続人を除く）の中で筆頭株主であったことを要する。

(2) 納税猶予の対象となる株式等のみを相続とした場合の相続税額から、その株式等の金額の20%に相当する金額の株式等のみを相続とした場合の相続税額を控除した額を猶予税額とする。

(3) その事業承継相続人が納税猶予の対象となった株式等を死亡の時まで保有し続けた場合等の一定の場合には、猶予税額を免除する。

(4) その事業承継相続人が、相続税の法定申告期限から5年の間に、代表者でなくなる等により、中小企業の経営の承継の円滑化に関する法律に基づき経済産業大臣の認定が取り消された場合等には、猶予税額の全額を納付する。

(5) 上記(4)の期間経過後において、納税猶予の対象となった株式等を譲渡等した場合には、その時点で、納税猶予の対象となった株式の総数等に対する譲渡株式の総数等の割合に応じた猶予税額を納付する。

(6) 上記(4)または(5)により、猶予税額の全額または一部を納付する場合には、その納付税額について相続税の法定申告期限からの利子税も併せて納付する。

(7) この特例の適用を受けるためには、原則として、納税猶予の対象となった株式等のすべてを担保に供しなければならない。

(8) 個人資産の管理等を行う法人の利用等による租税回避行為を防止する措置を講ずる。

(9) 中小企業の経営の承継の円滑化に関する法律の施行日以後に開始した相続等から適用を可能とする措置その他所要の措置を講ずる。

(10) 現行の特定同族会社株式等に係る相続税の課税価格の計算の特例は、所要の経過措置を講じた上で廃止する。

※長期優良住宅の普及の促進に関する法律は、国会で審議中（6月30日現在）ですので、同法案が成立した後に関連部分は施行されます。

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