

## 平成22年度税制改正 ——不動産税制を中心に——

東京シティ税理士事務所 税理士 村岡 清樹

政府は、支え合う社会を実現するとともに、経済・社会の構造変化に適応し、  
国民が信頼できる税制を構築する観点から、  
税制全般にわたる改革に取り組むこととしています。

こうした取組みの第一歩として、平成22年度税制改正においては、納税者の視点に立った  
租税特別措置等の見直しその他の各般の税目にわたる所要の措置を一体として講じました。

以下、不動産税制について、各税目別のポイントについて解説します。



### I 登録免許税

- ① 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等(1,000分の1)に対する登録免許税の税率の軽減措置について、その適用期限を2年延長(平成24年3月31日まで)します(図表1参照)。
- ② 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について、適用対象から施行再建マンションに関する権利について必要な登記を除外したうえ、その適用期限を2年延長(平成24年3月31日まで)します。
- ③ 特定目的会社(SPC)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、適用対象となる不動産から倉庫及びその敷地を除外するとともに、所有権の移転登記の軽減税率(現行1,000分の8)にあつては、次の見直しを行ったうえ、その適用期限を3年(質権または抵当権の移転登記(1,000分の1.5)にあつては1年)延長します。

- 平成22年4月1日から平成23年3月31日まで  
→1,000分の8
- 平成23年4月1日から平成24年3月31日まで  
→1,000分の11
- 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで  
→1,000分の13

### II 不動産取得税

- ① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築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(平成24年3月31日まで)します(図表1参照)。
- ② 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月)を経過した日に緩和する特例措置の適用期限を2年延長(平成24年3月31日まで)します。
- ③ 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平方メートルを限度)相当額の減額)について、土地取得後の住宅新築までの

図表1 ●認定長期優良住宅税制（登録免許税と不動産取得税）

改正前 平成22年3月31日まで		平成24年3月31日まで
登録免許税の税率	0.4%または2.0%（本則）→0.1%（特例）	延長
不動産取得税（控除）	1,200万円（本則）→1,300万円（特例）	

図表2 ●新築住宅に係る固定資産税の減額措置

改正前 平成22年3月31日まで		平成24年3月31日まで
新築住宅のうち床面積が120㎡以下の部分について次の年数の固定資産税が1/2になります。	一般住宅	3年
	中高層耐火建築物	5年
※認定長期優良住宅は+2年		

経過年数要件（本則2年）を緩和（3年）する特例措置の適用期限を2年延長（平成24年3月31日まで）します。

- ④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きます）に係る不動産取得税の課税標準の特例措置を平成22年3月31日をもって廃止します。

### Ⅲ 固定資産税

- ①新築住宅に係る固定資産税の減額措置（税額の2分の1を構造等により3年間または5年間減額する措置）について、今後1年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を2年延長（平成24年3月31日まで）します（図表2参照）。
- ②長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置（税額の2分の1を構造等により5年間または7年間減額する措置）について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措置と併せて優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を2年延長（平成24年3月31日まで）します。
- 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（税額の3分の2を5年間減額する措置）の適用期限を1年延長（平成23年3月31日まで）します。
- ④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（税額の3分の1を1年間減額する措置）について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措

置と併せて優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を3年延長（平成25年3月31日まで）します。

- ⑤省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置（税額の3分の1を1年間減額する措置）について、今後1年間で新築住宅に係る固定資産税の減額措置と併せて優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していくことを条件に、適用期限を3年延長（平成25年3月31日まで）します。

### Ⅳ 所得税関係

#### <廃止・縮減等>

- ①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、譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であることの要件を追加したうえ、その適用期限を2年延長（平成23年12月31日まで）します。

（注）上記の改正は、平成22年1月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用します。

- ②次のイの特例並びに次のロ及びハの特例に係る適用除外措置の範囲から、独立行政法人空港周辺整備機構に対する土地等の譲渡を除外します。

- イ 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
- ロ 土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例
- ハ 短期譲渡所得の課税の特例

- ③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1,500万円特別控除の範囲から、空港周辺整備計画に係る事業の用に供するために土地等が買取られる場合の措置を除外します。
- ④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について、適用期限(平成22年3月31日)の到来をもって廃止します。

#### <延長・拡充等>

- 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2年延長(平成23年12月31日まで)します。
- 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2年延長(平成23年12月31日まで)します。
- ③自然公園法及び自然環境保全法の改正に伴い、特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除及び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1,500万円特別控除を引き続き適用するための所要の整備を行います。
- ④中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例の適用期限を2年延長(平成24年3月31日まで)します。
- ⑤特定の資産の買換えの場合等の課税の特例における都市開発区域等の外から内への買換えに係る措置について、過疎地域に係る関係法律の改正が行われた場合には、同地域を対象とする等の所要の措置を講じます。

## V 個人住民税関係

#### <廃止・縮減等>

- ①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、譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であることの要件を追加したうえ、その適用期限を2年延長(平成23年12月31日まで)します。  
(注)上記の改正は、平成22年1月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用します。
- ②次のイの特例並びに次のロ及びハの特例に係る適用除外措置の範囲から、独立行政法人空港周辺整備機構に対する土地等の譲渡を除外します。

- イ 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
- ロ 土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例
- ハ 短期譲渡所得の課税の特例

- ③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1,500万円特別控除の範囲から、空港周辺整備計画に係る事業の用に供するために土地等が買取られる場合の措置を除外します。

#### <延長・拡充等>

- 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2年延長(平成23年12月31日まで)します。
- 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2年延長(平成23年12月31日まで)します。
- ③自然公園法及び自然環境保全法の改正後も、特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除及び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1,500万円特別控除を引き続き適用します。

(注)上記の改正は、平成23年度分以後の個人住民税について適用します。

## VI 法人税関係

- ①中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例の適用期限を2年延長(平成24年3月31日まで)します。
- ②特定の資産の買換えの場合等の課税の特例における都市開発区域等の外から内への買換えに係る措置について、過疎地域に係る関係法律の改正が行われた場合には、同地域を対象とする等の所要の措置を講じます。
- ③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について、適用期限(平成22年3月31日)の到来をもって廃止します。
- ④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1,500万円特別控除の範囲から、空港周辺整備計画に係る事業の用に供するために土地等が買取られる場合の措置を除外します。
- ⑤自然公園法及び自然環境保全法の改正に伴い、特定

土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除及び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1,500万円特別控除を引き続き適用するための所要の整備を行います。

- ⑥ 交際費等の損金不算入制度について、その適用期限を2年延長(平成24年3月31日まで)するとともに、中小法人に係る損金算入の特例の適用期限を2年延長(平成24年3月31日まで)します。

## VII 贈与税関係

- ① 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講じます。

イ 非課税限度額(現行 500万円)を次のように引き上げます。

(i) 平成22年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者  
→1,500万円

(ii) 平成23年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者  
→1,000万円

ロ 適用対象となる者を贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の者に限定します。

ハ 適用期限を平成23年12月31日(現行 平成22年12月31日)までとします。

(注) 上記の改正は、平成22年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用します。ただし、平成22年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者については、上記の改正前の制度と選択して適用できることとします。

- ② 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例について、特別控除の上乗せ(現行1,000万円)の特例を廃止し、年齢要件の特例の適用期限を2年延長(平成23年12月31日まで)します。

## VIII 相続税関係

- ① 相続税の障害者控除について、控除額の算出に用いる年数を相続人等が85歳(現行70歳)に達するまでの年数とします。

- ② 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、相続人等による事業または居住の継続への配慮という制度趣旨等を踏まえ、次の見直しを行います。

イ 相続人等が相続税の申告期限まで事業または居住を継続しない宅地等(現行200㎡まで50%減額)を適用対象から除外します。

ロ 一の宅地等について共同相続があった場合には、取得した者ごとに適用要件を判定します。

ハ 一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに特定居住用宅地等の要件に該当する部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごとに按分して軽減割合を計算します。

ニ 特定居住用宅地等は、主として居住の用に供されていた一の宅地等に限られることを明確化します。

(注) 上記の改正は、平成22年4月1日以後の相続または遺贈により取得する小規模宅地等に係る相続税について適用します。

### 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

### ご利用ください! 無料電話相談と会員専用サイト

全宅連 で

検索

#### 相談料無料! 電話による 不動産税務相談

- 毎月第3金曜日  
(7月16日、8月20日)
- 正午～3時まで
- TEL.03-5821-8113



#### 会員専用サイトを利用するには……

全宅連・全宅保証ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/>) の「宅建協会会員ログイン」(協会会員業者専用サイト)および「不動産業に従事している方」のページでユーザー名とパスワードが必要な場合は、ユーザー名とパスワードを入力しアクセスしてください。

zentaku.  
or.jp/

