

# 平成17年度税制改正のポイント 不動産を取得・保有・譲渡するときの改正点

平成17年度税制改正では、不動産関連については「中古住宅に係る特例措置における築後経過年数要件の緩和」を中心にいくつかの改正が行われました。不動産を取得、保有および譲渡したとき等の主な改正点を、それぞれ詳しくみていきましょう。

## I 不動産を 取得するとき



### 中古住宅に係る特例措置における築後経過年数要件の緩和

良質な中古住宅の流通を促進するため、一定の耐震基準に適合する中古住宅については、築後経過年数要件にかかわらず、対象に加えることとされました。

#### 1. 築後経過年数要件

##### 改正前

(1) 耐火建築物（マンションなど）……築25年以内

(注) 軽量鉄骨造は、耐火建築物に含まれません。

(2) 耐火建築物以外（木造住宅など）……築20年以内

##### 改正により追加（平成17年4月1日以後に取得する住宅からの適用）

(3) 建築基準法施行令第3章および第5章の4の規定または地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明されたもの

(注) 次のいずれかの証明書類を申告時に提出することが必要です。なお、登録免許税については、住宅用家屋証明の申請時に市区町村長に証明書を提出します。

①耐震基準適合証明書（建築士、指定確認検査機関または指定住宅性能評価機関が証する書類で、家屋の取得の前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限り。）

②住宅性能評価書の写し（家屋の取得の前2年以内に評価されたもので、耐震等級に係る評価が等級1、等級2または等級3であるものに限り。）

(4) 不動産取得税に限り、「昭和57年1月1日以後に新築されたもの」も追加されました。

#### 2. 築後経過年数要件が改正された特例措置

(1) 住宅ローン控除（所得税）

(2) 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例（贈与税の特例）

(注) 平成17年12月31日までで終了となる住宅取得資金の贈与の特例（贈与税の基礎控除110万円を5年分先取りする特例）は、改正による追加はなく、従来と同じです。

(3) 登録免許税（中古住宅に係る税率の軽減措置）

(4) 不動産取得税（中古住宅とその土地に係る課税標準等の特例措置）

#### 3. 上記の特例措置の概要

(1) 住宅ローン控除

住宅ローン控除は、住宅ローンを利用して住宅を取得した場合に、登記簿の床面積が50㎡以上であることその他一定の要件を満たしているときは、入居した年から10年間にわたって所得税が減税になる制度です。平成17年入居の場合は、住宅ローンの年末残高（4,000万円が限度）の1%（9年目は0.5%）が所得税額から控除できます。

(2) 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例

相続時精算課税制度は、その年の1月1日において65歳以上の親から同日において20歳以上の子への贈与について、暦年単位の贈与税制度に代えて2,500万円までの非課税枠を選択できる制度です。贈与財産が住宅取得資金の場合には、一定の要件の下で、非課税枠を1,000万円上乗せして3,500万円にするとともに、親の年齢が65歳未満でもかまいません。ただし、この制度（選択後は変更できません。）による贈与財産は、相続時に相続財産と合算されることを承知しておく必要があります。

(3) 登録免許税（中古住宅に係る税率の軽減措置）

中古住宅の所有権の移転登記・住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記について、一定の要件の下で、税率を軽減する措置（移転登記1,000分の3、抵当権の設定登記1,000分の1）です。

(4) 不動産取得税（中古住宅とその土地に係る課税標準等の特例措置）

一定の要件の下で、次の特例措置があります。

- ①中古住宅……固定資産税評価額から一定額（築年数により1,200万円～350万円）を控除する課税標準の特例措置
- ②住宅用土地…住宅の床面積の2倍（200㎡を限度）までの税額を減額する措置

## 印紙税

印紙税は、不動産の売買契約書などの課税文書を作成したときに課税される国税で、契約書の種類や記載金額によって印紙税額が異なります。

### 改正内容

- ・印紙税の軽減措置の延長

「不動産の譲渡に関する契約書」および「建設工事の請負に関する契約書」に係る印紙税の特例措置（記載金額が1,000万円を超えるものについての軽減措置）の適用期間が2年間延長され、平成19年3月31日までとされました。

## 登録免許税

登録免許税は、法務局で不動産の登記をするときにかかる国税で、原則として、その不動産の固定資産税評価額に税率（登記の種類によって異なります。）を乗じて計算します。

### 改正内容

- ・住宅用家屋に係る税率の軽減措置の延長

住宅用家屋に係る登録免許税については、一定の要件の下で、税率の軽減措置がありますが、その適用期間が2年間延長され、平成19年3月31日までとされました。

軽減税率 保存登記……1,000分の1.5  
移転登記……1,000分の3  
抵当権の設定登記……1,000分の1

## 不動産取得税

不動産取得税は、不動産を取得したときに（有償・無償を問いません）、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地方税です（相続による取得は非課税）。税額は、原則として、固定資産税評価額（宅地は、その2分の1の額）の3%相当額です。住宅や住宅用地については、一定の要件の下で、軽減措置があります。

### 改正内容

1. 不動産の証券化促進のための特例措置の延長

JリートおよびSPC（特定目的会社）が取得する不動産に係る不動産取得税の特例措置（価格の3分の2を控除する課税標準の特例措置）の適用期間が2年間延長され、平成19年3月31日までとされました。

2. 認定再開発事業に係る建築物の用に供する土地を取得した従前の権利者に対する課税標準の特例措置の延長

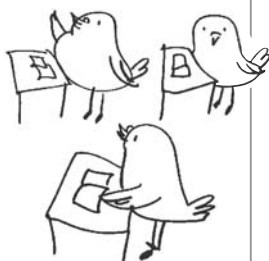
課税標準の特例措置（価格の5分の1控除）の適用期間が2年間延長され、平成19年3月31日までとされました。

## 特別土地保有税

### 改正内容

- ・徴収猶予制度の見直し

平成15年度から新たな課税は停止されていますが、徴収猶予されている土地については、免除要件に該当しなければ課税されることから、今回の改正では、徴収猶予期間を改正前の猶予期間の終期到来後10年以内（土地区画整理事業等に係る場合を除く。）とするとともに、特例譲渡に係る一定の土地の納税義務の免除の要件が「譲渡」時から「造成完了、公募」時に見直されました。また、現状に即した計画の変更等を引き続き可能とするため、1回に限られていた計画変更の回数を複数回可能とする措置が講じられました。



## II

不動産を  
保有するとき

## 不動産所得の必要経費

## 改正内容

## 1. 優良賃貸住宅等の割増償却等

(1) 次の特例措置の適用期限が2年間延長され、平成19年3月31日までとされました。

①高齢者向け優良賃貸住宅の5年間の割増償却

耐用年数35年未満……36%

耐用年数35年以上……50%

②改良優良賃貸住宅の特別償却……初年度10%

③高齢者・障害者対応建築物（ハートビル法認定建築物）の5年間の割増償却……10%

(2) 特定優良賃貸住宅の割増償却率が引き下げられました。(平成17年4月1日以後取得分)

耐用年数35年未満……21%→15%

耐用年数35年以上……28%→20%

## 2. 都市再生促進税制の延長

都市再生事業に係る一定の建築物の割増償却（5年間50%）の適用期限が2年間延長され、平成19年3月31日までとされました。

(注) その他の特例措置（不動産取得税の課税標準の特例措置（価格の5分の1控除）、固定資産税等の課税標準の特例措置（5年間価格の2分の1）についても2年間延長されました。

## 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。住宅や住宅用地については、軽減措置があります。また、都市計画区域のうち、原則として、市街化区域内に所在する土地や家屋については、都市計画税（制限税率0.3%）が課税されます。

## 改正内容

・市街地再開発事業の施行に伴い従前の権利者が取得する家屋に係る固定資産税の減額措置  
貸家住宅の床面積要件の下限を40㎡（改正前35㎡）としたうえ、適用期限が2年間延長され、平成19年3月31日までとされました。

(注) 固定資産税以外では、市街地再開発事業に係る施設建築物の取得者に対する5年間の10%割増償却制度（所得税・法人税）が2年間延長されました。

## 個人の特定の居住用財産の買換えの特例

この特例は、居住用財産の買換えを行った場合に、一定の要件の下で、譲渡資産の譲渡益について課税の繰延べができる制度です。具体的には、譲渡対価が買換資産の取得価額を超える場合のその差額からなる譲渡益についてだけ課税する制度です。

## 改正内容

・買換資産の範囲の拡大

買換資産が既存の耐火建築物である場合の築後経過年数要件（築25年以内）が緩和され、築25年を超えていても、「建築基準法施行令第3章および第5章の4の規定または地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明されたもの」が追加されました。

(注) この改正は、平成17年1月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、同年4月1日以後に買換資産を取得する場合に適用されます。なお、証明書類を申告時に提出することが必要です（証明書類は、前記「I 不動産を取得するとき」の項と同じです）。

## III

不動産を  
譲渡するとき

# IV

## 定期借地権の一時金の取扱いの明確化

### 都市再生特別措置法の改正に伴う措置

#### 改正内容

1. 個人の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（2,000万円以下の譲渡益の税率を所得税10%・住民税4%に軽減する措置）の適用対象に、認定整備事業計画に係る都市再生整備事業の認定整備事業者等に対する土地等の譲渡で一定の要件を満たすものが追加されました。
  2. 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および交換の場合の課税の特例等について、その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、認定整備事業計画の区域が追加されました。
- (注) 譲渡所得の特例以外では、登録免許税の税率の軽減措置、不動産取得税の課税標準の特例措置（価格の5分の1控除）、都市再生整備事業に係る一定の建築物の割増償却制度（5年間50%）が設けられています。

### 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

この特例の適用対象に、地方公共団体または一定の景観整備機構が景観計画に定められた景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供するために景観計画区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合が加えられました。

### 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課税の特例

適用期限が2年間延長され、平成19年3月31日までとされました。

(注) 不動産取得税の課税標準の特例措置（価格の10分の1控除）も2年間延長されました。

### 前払賃料は、一定の条件を満たせば期間に応じた費用化・収益計上が可能に

平成16年12月16日付の国土交通省からの事前照会に対する国税庁の文書回答「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて」（平成17年1月7日回答）により、定期借地権の一時金が前払賃料であり、それが契約期間にわたって、または契約期間のうち最初の一定の期間について、賃料の一部または全部に均等に充当されることを定めた定期借地権設定契約書（書式例は、国税庁ホームページに掲載されています。）により契約し、契約期間にわたって保管している場合で、その取引の実態も当該契約に沿うものであるときは、借地人、土地所有者それぞれについて、期間に応じた費用化、収益計上が可能となりました。

(注) 詳細は、国税庁ホームページの通達関係「事前照会に対する文書回答等」に掲載されています。

図表1●権利金との税務上の取扱いの比較

区分	権利金	前払賃料としての一時金
借地人	資産計上となり、契約終了時に全額を損失処理	期間に応じた費用化
土地所有者	契約締結時に全額を収益計上	期間に応じた収益計上

#### ●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 東京都千代田区若本町2-6-3