

# 紙上 研修

第90号

## ——平成21年度税制改正—— 不動産関連税制の改正ポイント

税理士法人東京シティ税理士事務所 税理士 村岡清樹

平成21年度税制改正ではサブプライム問題に端を発した不況に対応して不動産市場の活性化を図るためさまざまな方策が講じられています。



住宅ローンがなくても税額控除を受けられる制度の創設など見逃せない点が多くあります。

### I 所得税関係

#### 1 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン控除）

##### (1) 住宅ローン控除の拡充

居住者が返済期間10年以上の住宅ローンで自宅を新築・取得・増改築等し、一定の要件を満たす場合に適用が受けられる住宅ローン控除の内容が大幅に変わりました。また、長期優良住宅に対する優遇措置が創設されました。

具体的には図表1のとおりです。

##### (2) 再適用について条件の緩和

住宅の取得等をして居住の用に供した居住者が、その居住の用に供した日からその年（以下「当初居住年」という）の12月31日までの間に勤務先から転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由によりその住宅をその者の居住の用に供しなくなった後、当該事由が解消し、再び当該住宅を居住の用に供した場合には、当初居住年において居住の用に供していたことを証する書類の提出等の一定の要件の下で、当該住宅の取得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の適用年のうちその者が再び居住の用に供した日の属する年（以下「再居住年」という）以後の各適用年（当該再居住年に当該住宅を賃貸の用に供していた場合には当該再居住年の翌年以後の各適用年）について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができるようになりました。

〈注〉上記の改正は、平成21年1月1日以後に自己の居住の用に供しなくなった場合について適用されます。

##### (3) 居住開始前の増改築等（リフォーム）ローンの特別控除

居住開始前に増改築等をして、6ヵ月以内に居住の用に供した場合には、当該増改築等について住宅借入金等を有するときは、住宅ローン控除の適用を受けることができるようになりました。

〈注〉上記の改正は、増改築等をした居住用家屋を平成21年1月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用されます。

#### 2 長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の創設

(1) 居住者が、国内において、住宅の用に供する認定長期優良住宅の新築または建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日（平成21年6月4日）から平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合（その新築等の日から6ヵ月以内にその者の居住の用に供した場合に限る）には、一定の要件の下で、当該認定長期優良住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用相当額（1,000万円を限度）の10％に相当する金額をその年分の所得税額から控除（当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除）されます。

〈注1〉上記の「標準的な性能強化費用相当額」とは、認定長期優良住宅の構造の区分ごとに、長期優良住宅の認定に係る耐久性、耐震性、省エネ性能、可変性、更新の容易性等の項目ごとにその基準に適合するために必要となる標準的な費用を基に平米当たりで定められた金額に当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額をいいます。

〈注2〉その年分の合計所得金額が 3,000万円を超える場合には適用されません。

(2) 上記(1)の税額控除は、確定申告書に当該控除に関する明細書、長期優良住宅建築等計画の認定書の写しおよび登記事項証明書等の一定の書類の添付がある場合に適用されます。

(3) 上記「1 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」との選択適用とするほか、居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置を講じられます。

#### ●控除額の計算

控除額＝標準的な性能強化費用相当額（最高1,000万円）×10％

図表1●住宅ローン控除の内容

(1) 一般住宅の場合

入居年	控除期間	借入金に乗ずる控除率	年末ローン残高上限	10年間最大控除
平成21年	10年	1～10年目 1%	5,000万円	500万円
平成22年	10年	1～10年目 1%	5,000万円	500万円
平成23年	10年	1～10年目 1%	4,000万円	400万円
平成24年	10年	1～10年目 1%	3,000万円	300万円
平成25年	10年	1～10年目 1%	2,000万円	200万円

[平成21年入居の場合の控除額の計算]

住宅ローンの年末残高(上限5,000万円)×1%=住宅借入金等特別控除額

(2) 長期優良住宅に対する優遇措置の創設

入居年	控除期間	借入金に乗ずる控除率	年末ローン残高上限	10年間最大控除
平成21年	10年	1～10年目 1.2%	5,000万円	600万円
平成22年	10年	1～10年目 1.2%	5,000万円	600万円
平成23年	10年	1～10年目 1.2%	5,000万円	600万円
平成24年	10年	1～10年目 1%	4,000万円	400万円
平成25年	10年	1～10年目 1%	3,000万円	300万円

[平成21年入居の場合の控除額の計算]

住宅ローンの年末残高(上限5,000万円)×1.2%=住宅借入金等特別控除額

### 3 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設

(1) 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省エネ改修工事を行った場合において、当該家屋を平成21年4月1日から平成22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、一定の要件の下で、当該省エネ改修工事の費用の額と当該省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額〔200万円(太陽光発電装置を設置する場合は、300万円)を限度〕の10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除されます。

〈注1〉上記の「一定の省エネ改修工事」とは、①すべての居室の窓全部の改修工事、②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事または⑤太陽光発電装置設置工事(②～⑤については、①の工事と併せて行うものに限り。また、①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるもの、⑤については一定のものに限る)であって、その工事費用の額が30万円を超えること等一定の要件を満たすものをいいます。

〈注2〉一定の省エネ改修工事の証明は、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行うものとされます。

〈注3〉平成21年分に本税額控除の適用を受けた者は、平成22年分においてはその適用を受けることはできません。

〈注4〉その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用されません。

(2) 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行った場合において、当該家屋を平成21年4月1日から平成22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、一定の要件の下で、当該バリアフリー改修工事の費用の額と当該バリアフリー改修工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(200万円を限度)の10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除されます。

〈注1〉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2〉上記の「一定のバリアフリー改修工事」とは、廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、引き戸への取替えまたは床表面の滑り止め化を行う工事であって、その工事費用の額(補助金等をもって充てる部分を除く)が30万円を超えること等一定の要件を満たすものをいいます。

〈注3〉一定のバリアフリー改修工事の証明は、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行うものをいいます。

〈注4〉平成21年分に本税額控除の適用を受けた者は、平成22年分においてはその適用を受けることはできません。ただし、平成22年において要介護状態区分等が3段階以上上昇した場合には、この限りではありません。

〈注5〉その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用されません。

(3) 上記(1)および(2)の改修工事を行った場合におけるその年分の所得税額から控除する金額は、上記(1)および(2)により計算した金額の合計額〔20万円(太陽光発電装置を設置する場合は、30万円)を限度〕とします。

(4) 上記(1)から(3)までの税額控除は、確定申告書に当該控除に関する明細書、それぞれの改修工事に該当する旨を証する書類および登記事項証明書等の一定の書類の添付がある場合に適用されます。

(5) 上記(1)から(3)までの税額控除は、上記「1 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」および下記「4 特定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の控除額に係る特例」の適用を受ける場合には適用されません。

#### ●控除額の計算

##### ①バリアフリー改修工事

実際の工事費用 } いずれか少ない金額  
標準的な費用の額 } (最高200万円)×10%

##### ②省エネ改修工事

実際の工事費用 } いずれか少ない金額  
標準的な費用の額 } (最高200万円、“太陽光発電装置”があれば300万円)×10%

③ ①+②=住宅特定改修特別税額控除額  
(最高20万円、“太陽光発電装置”があれば30万円)

#### 4 特定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の控除額に係る特例（「バリアフリー改修工事促進のための特例」および「省エネ改修工事促進のための特例」）

適用期限が5年間延長されるとともに、平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に居住の用に供する場合の1%控除の対象となる省エネ改修工事の要件を上記「3 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設」の(1)の特別控除の工事の要件と同様にする等所要の措置が講じられます。

#### 5 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

次の措置を講じた上、適用期限が5年間延長されます。

(1) 地方公共団体が作成する耐震改修計画において、補助対象が耐震診断のみの場合も含めるほか、補助金額の下限要件を撤廃することにより、適用対象区域を拡大する。

(2) 税額控除の対象となる金額について、住宅耐震改修に要した費用の額と当該住宅耐震改修に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額とする。

〈注1〉上記の改正は、平成21年1月1日以後に行う住宅耐震改修について適用されます。

〈注2〉住宅耐震改修工事の証明は、地方公共団体の長、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行うものとされます。

##### ●控除額の計算

実際の工事費用 } いずれか少ない金額×10%  
標準的な費用の額 } (最高20万円)

#### 6 住宅借入金等特別控除の適用がある者の住民税の取扱い

平成21年分以後の所得税において住宅借入金等特別控除の適用がある者（平成21年から平成25年までに入居した者に限る）のうち、当該年分の住宅借入金等特別控除額から当該年分の所得税額（住宅借入金等特別控除の適用がないものとした場合の所得税額とする）を控除した残額があるものについては、当該残額に相当する金額（当該年分の「課税総所得金額の100分の5」と「97,500円」とのいずれか少ない金額を限度とする）が減額されることとなりました。

#### 7 平成21年および平成22年に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度の創設

(1) 個人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡に係る長期譲渡所得の金額から1,000万円（当該長期譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、当該長期譲

渡所得の金額）を控除されます。

(2) 上記(1)の特別控除は、法人も同様とします。

#### 8 平成21年および平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の創設

事業者が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に、国内にある土地等の取得をし、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、その取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に、その事業者の所有する他の土地等の譲渡をしたときは、その先行して取得をした土地等について、他の土地等の譲渡益の100分の80相当額（その先行して取得をした土地等が平成22年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に取得をされたものである場合には、100分の60相当額）を限度として、圧縮記帳ができることとされます。

〈注〉土地等が棚卸資産である場合には、他の課税の特例と同様に、本特例の対象とはなりません。また、個人事業者の所有する土地等が事業用資産でない場合には、本特例の対象とはなりません。

#### 9 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例

特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、長期所有の土地等、建物等から国内にある土地等、建物等、機械装置への買換えについて平成23年12月31日まで3年間延長されました。

#### 10 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

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の認定および開発許可を受けて行われる複合的宅地開発事業の事業者に対する譲渡を除外した上、その適用期限が5年間延長されました。

#### 11 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

適用対象から、中小小売商業振興法の高度化事業計画に基づく高度化事業の用に供するために土地等を譲渡した場合を所要の経過措置を講じて除外した上、適用期限が3年間延長されました。

#### 12 優良賃貸住宅の割増償却制度における高齢者向け優良賃貸住宅に係る措置

次のとおり割増率の見直しを行った上、その適用期限を2年間延長されました。

(1) 一定の認定支援施設と一体として整備が行われた支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅および認定支援施設

①耐用年数が35年未満であるもの  
……………100分の40（現行100分の28）

②耐用年数が35年以上であるもの  
……………100分の55（現行100分の40）

## (2) 上記(1)の支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅以外の高齢者向け優良賃貸住宅

- ①耐用年数が35年未満であるもの  
……………100分の20(現行100分の28)
- ②耐用年数が35年以上であるもの  
……………100分の28(現行100分の40)

## Ⅱ 登録免許税

平成21年4月1日以後、段階的に引き上げることとされていた登録免許税の土地の所有権移転登記の税率が2年間延長され、平成23年4月1日から引き上げられることになりました。

また、建物の所有権保存登記・所有権移転登記、抵当権の設定登記の軽減税率も2年間延長されました(図表2参照)。

## Ⅲ 不動産取得税

- 1 住宅および土地の取得に係る標準税率(本則4%)を3%とする特例措置が3年間延長されました(図表3参照)。
- 2 宅地評価土地を取得した場合に、課税標準を価格の2分の1とする特例措置が3年間延長されました(平成24年3月31日まで)。

$$\text{宅地の課税標準額} = \text{固定資産税評価額} \times 1/2$$

## Ⅳ 印紙税

不動産売買契約書と工事請負契約書についての印紙税の軽減措置が2年間(平成23年3月31日まで)延長されました。

## Ⅴ 中小企業関係税制

1 中小法人等の平成21年4月1日から平成23年3月31日までの間に終了する各事業年度の所得の金額のうち年800万円以下の金額に対する法人税の軽減税率が18%(現行22%)に引き下げられました。

〈注1〉中小法人等とは、次の法人をいいます。

- ①普通法人のうち各事業年度終了の時ににおいて資本金の額もしくは出資金の額が1億円以下であるものまたは資本もしくは出資を有しないもの(保険業法に規定する相互会社等を除く)
- ②公益法人等
- ③協同組合等
- ④人格のない社団等

〈注2〉協同組合等または特定医療法人が連結親法人である場合の税率は、単体制度と同様に、年800万円以下の金額に対して19%(現行23%)に引き下げます。

2 中小法人等の平成21年2月1日以後に終了する各事業年度

において生じた欠損金額については、欠損金の繰戻しによる還付制度の適用ができることとなりました。

〈注〉中小法人等の範囲は、上記1の項と同様です。

3 法人の土地譲渡益(一般・短期)に対する追加課税制度について、適用停止措置の期限が5年間延長されました。

## Ⅵ 贈与税

### ●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規定の創設

この規定の創設に伴い、住宅取得時に若い世代に対する親や祖父母からの資金援助が行いやすくなります。2年間の時限立法であるため、この規定を利用しようと住宅取得の意欲が促進されることが期待されます。

#### 〔適用要件〕

- ①贈与を受ける者……贈与年の1月1日において20歳以上である者
- ②贈与をする者……①の直系尊属(父母・祖父母・曾祖父母)
- ③対象となる期間……平成21年1月1日から平成22年12月31日までの贈与
- ④対象となる資産……住宅取得等資金  
「住宅取得等資金の相続時精算課税制度の特例」に規定する住宅取得等資金と対象となる住宅や居住要件が同じです。
- ⑤贈与税の非課税金額……500万円  
従来からの年間110万円の贈与税の基礎控除と併用が可能です。基礎控除とあわせて610万円までの贈与について贈与税がかかりません。

図表2●登録免許税の軽減税率と期限

種類	原則	軽減税率	軽減措置の期限		
所有権保存登記	0.4%	0.15%	平成23年3月31日まで		
所有権 移転登記	建物	2.0%	0.3%	平成23年3月31日まで	
		土地	2.0%	1.0%	平成23年3月31日まで
			2.0%	1.3%	平成24年3月31日まで
		1.5%	平成25年3月31日まで		
抵当権の設定登記	0.4%	0.1%	平成23年3月31日まで		

図表3●不動産取得税の特例措置の延長

種類		本則	平成21年3月31日まで	平成24年3月31日まで
土地	宅地	4%	3%	3%
	住宅		3%	3%
建物	住宅以外		4%	4%

#### 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