

# 令和2年度 土地・住宅税制改正のポイント



税理士法人柴原事務所 代表税理士 柴原 一

令和2年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定され、これを受けて本年3月27日、税制改正法案が国会において可決成立しました。不動産関連の主な改正のポイントを解説いたします。

## 1 新設される制度

### I. 低未利用土地等の長期譲渡所得の 100万円特別控除 所得税・個人住民税

下記要件を満たす場合、土地等の長期譲渡所得の金額から100万円を控除します\*1。

- ①市区町村長の確認を受けた都市計画区域内の低未利用土地等の譲渡
- ②譲渡した年の1月1日で所有期間5年超
- ③配偶者、直系血族、同一生計親族等以外への譲渡
- ④建物等を含めた譲渡価格が500万円以下

\*1 適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地等につき、前年または前々年にこの特別控除の適用を受けた場合には適用できません。

#### 【適用時期】

令和2年7月1日から令和4年12月31日までの譲渡

【実務のポイント】この特例を受けるためには、その譲渡した土地等が、下記の事項に該当する旨、市町村に確認を受ける必要があります。

- ①都市計画区域内にあること
- ②譲渡時に低未利用土地等であること
- ③譲渡後に利用される見込みであること
- ④譲渡した年の1月1日で所有期間5年超であること

### II. 配偶者居住権等についての譲渡所得の 取得費の計算方法 所得税・個人住民税

#### 1. 配偶者居住権等の消滅により対価を得た場合の 取得費

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{居住建物等の} \\ \text{相続時の} \\ \text{全体取得費} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者} \\ \text{居住権等} \\ \text{割合} * 2 \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{設定時(相続時)から} \\ \text{消滅までの期間にかかる} \\ \text{配偶者居住権の減価の額} * 3 \\ \hline \end{array}$$

\*2 配偶者居住権等割合は、

$$\frac{\text{設定時(相続時)における配偶者居住権等の価額}}{\text{設定時(相続時)における居住建物等の価額}}$$

で、土地・建物それぞれについて計算します。

\*3 配偶者敷地利用権の取得費については、減価の額は控除しません。

#### 2. 居住建物等の所有者が譲渡した場合の取得費

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{居住建物等の売却時の} \\ \text{全体取得費} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{上記1の取得費} \\ \hline \end{array}$$

【適用時期】 令和2年4月1日以後の消滅または譲渡について適用

【実務のポイント】 配偶者居住権等割合は、土地・建物それぞれについて計算します。配偶者居住権は相続対策に使用することもできますが、設定にあたっては、メリット・デメリットを充分に考慮する必要があります。

### III. 所有者不明土地等の固定資産税 固定資産税

#### 1. 現所有者の申告制度化

登記簿等に所有者とされている個人が死亡している場合、市町村は土地家屋の現所有者（相続人等）に、条例で現所有者の住所氏名その他、賦課徴収に必要な事項を申告させることができるようになりました。

【適用時期】 令和2年4月1日以後の条例の施行日以後に、現所有者であることを知った者に適用

#### 2. 使用者を所有者とみなす

市町村は、調査を尽くしても固定資産の所有者が1人も明らかでない場合、その使用者を所有者とみなし、固定資産税を課することができるようになりました。

【適用時期】 令和3年度以後の固定資産税について適用

**【実務のポイント】** 固定資産税は固定資産の所有者に課税されますが、一定の事由に該当し、「所有者に課税することが不合理である場合」は、その固定資産の使用者を所有者とみなして固定資産税の課税を行っています。今回の改正では、市町村が住民票や戸籍の調査等を行ってもなお所有者が一人も明らかにならない場合、その固定資産を使用収益している者がいれば、「所有者に課税することが不合理である場合」と同様に、その使用収益している者を所有者とみなし固定資産税を課税することができるようになりました。

## 2 改正される制度

### I. 国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例 所得税・個人住民税

#### 1. 内容

個人が国外中古建物を賃貸して生じた不動産所得の損失の金額のうち、国外中古建物の償却費に相当する金額は生じなかったものとみなします。

#### 2. 譲渡所得の取得費を計算する場合の調整

国外中古建物を譲渡した場合における取得費から控除する償却費累計額は、1.で生じなかったとみなされた償却費に相当する金額を控除した額とします。

**【適用時期】** 令和3年以後の国外中古建物から生ずる不動産所得から適用

**【実務のポイント】** 欧米を中心とする国外における中古建物は日本に比べ相当長い期間使用されています。住宅市場における流通戸数も中古建物が約8割を占め、築年数の経過によりその資産価値が大きく減少することはありません。そのため、国外に所在する中古建物を購入し、国内の中古資産用に定めてある短い耐用年数を用いて早期に多額の減価償却費を計上し、所得税額を圧縮する過度な節税対策が見受けられるようになっていました。これを防止するための改正です。

国外中古建物であっても令和2年分の申告については、償却費の全額を必要経費にすることができます。

### II. 住宅ローン控除等と譲渡所得の特例との重複適用の制限の追加 所得税・個人住民税

#### 1. 内容

個人が新規住宅を取得し居住の用に供した場合において、次の期間中に従前住宅等について居住用の3,000万円特別控除や買換え特例などの譲渡所得の特例の適用を受けたまたは受けるときは、住宅ローン控除等は適用できません。

- ① 居住の用に供した年、その前年、前々年
- ② 居住の用に供した年の翌年、翌々年
- ③ 居住の用に供した年から3年目に該当する年

### 2. 重複適用が制限される譲渡所得の特例

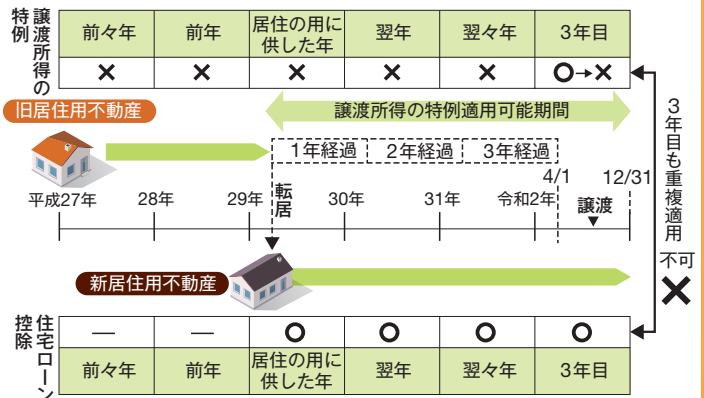
(認定住宅の新築等の税額控除については、①および②)

- ① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除
- ③ 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
- ④ 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譲渡所得の課税の特例

**【適用時期】** 令和2年4月1日以後に従前住宅等の譲渡をする場合について適用

#### **【実務のポイント】**

- ① 従来は居住の用に供さなくなった土地建物を3年後に譲渡すると、3,000万円控除などの譲渡所得の特例と住宅ローン控除を重複して適用することが可能でした。今回の改正では、住宅ローン控除不適用期間に、居住の用に供さなくなった日から3年目に該当する年が追加されました。
- ② 住宅ローン控除については令和元年10月から令和2年12月までに取得し、消費税が10%課せられたものについては13年間控除が認められます。



### III. 居住用賃貸建物の取得に係る消費税の仕入税額控除の見直し 消費税

#### 1. 内容

居住用賃貸建物\*4の課税仕入れについては仕入税額控除の適用が認められなくなりました。

\*4 居住用賃貸建物とは、住宅の貸付の用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高価特定資産に該当するものです。なお、高価特定資産とは、棚卸資産および調整対象固定資産の一の取引単位の支払対価の額（税抜）が1千万円以上のものをいいます。

#### 2. 加算調整

仕入税額控除の適用が認められなかった居住用賃貸建物であっても、一定期間\*5内に住宅の貸付け以外の貸付けの用に供した場合または譲渡した場合には、その対価の額を基礎とした一定の金額をその課税期間



IV. 不動産取得税の特例措置 **不動産取得税**

## 1. 宅建業者等が請負契約により家屋を新築した場合の特例措置

宅建業者等が新築住宅を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カ月）を経過した日に緩和されます。

## 2. 新築住宅用地についての不動産取得税の軽減措置

## (1) 特例

土地取得後3年以内に建築予定の場合に軽減措置を適用できます。

## (2) 軽減措置

次のいずれか多い金額を税額控除します。

① 45,000円

② 土地の評価額<sup>\*6</sup> × (住宅の床面積<sup>\*7</sup> × 2) × 3%

\*6 令和3年3月31日までは、土地の評価額 × 1/2

\*7 200㎡が限度

## 3. 認定長期優良住宅についての不動産取得税の軽減措置

課税標準から1,300万円控除<sup>\*8</sup>する特例措置です。

\*8 一般住宅は本則どおり1,200万円

V. 固定資産税の軽減措置 **固定資産税**

## 1. 新築住宅についての固定資産税の軽減措置

以下の要件を満たす新築家屋は、床面積が120㎡以下の部分に対応する税額を1/2とします。

		一般住宅	認定長期優良住宅
軽減期間	3階建て以上の耐火・準耐火構造等	5年間	7年間
	上記以外	3年間	5年間

## 2. 耐震改修等した住宅についての固定資産税の軽減措置

工事翌年の税額の一定割合を減額します。

対象工事	減額割合
耐震	1/2減額
バリアフリー・省エネ	1/3減額
長期優良住宅化 <sup>*9</sup>	2/3減額

\*9 耐震改修または省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

VI. 工事請負契約書および不動産譲渡契約書についての印紙税の特例措置 **印紙税**

現在実施されている印紙税の特例措置が延長されました。

**【実務のポイント】** Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ、Ⅵは、期限の延長のみですが、内容は充分理解をしておきましょう。

**【Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ、Ⅵの適用時期】** これらの適用期限を2年間延長して、令和4年3月31日までに締結した契約について適用

## COLUMN

## 今後の税制改正について

税制改正大綱の中には、改正の具体的内容の説明の他、将来の改正を示唆するような次の文章が書かれています。

高齢化の進展に伴い、いわゆる「老々相続」が課題となる中で、生前贈与を促進する観点からも、資産移転の時期の選択に中立的な税制の構築が課題となっている。今後、諸外国の制度のあり方も踏まえつつ、格差の固定化につながらないよう、機会の平等の確保に留意しながら、現行の相続時精算課税制度と暦年課税制度のあり方を見直し、資産移転の時期の選択に中立的な制度を構築する方向で検討を進める。

つまり、暦年課税されたもの、相続時精算課税されたものを問わず、一生涯に贈与されたもののできるだけ相続税に取り込んで課税をする税制を創ろうとしています。ちなみに、相続開始前の贈与についてドイツは10年間、フランスは15年間、アメリカは一生涯にわたる累積贈与額を相続財産に加算して相続税を一体的に課税する税制となっています。

## ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただきます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

## ●ご送付先

(公社)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

ご存じですか？

全宅保証Web研修

検索

Web研修動画  
配信スタート

