



令和3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 代表社員税理士 柴原 一

令和3年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定されました。そして、これを受けて本年3月、税制改正法案が衆参両院において可決成立されました。今回の改正のうち不動産関連の主な改正内容は以下のとおりです。

【所得税】

I 住宅ローン控除

1. 制度の概要

住宅ローン控除とは、自宅を新築または購入した場合（工事費用が100万円を超える増改築を含む）、その自宅に居住した年から一定期間、原則としてその年の年末の住宅ローン残高（取得した住宅価額が限度となる）に控除率（現行は1%）を乗じた金額を所得税額から控除するという特例です。その主な要件は次のとおりです。

床面積要件	50㎡以上 (合計所得金額1,000万円以下の者は40㎡以上)
自己居住要件	床面積の1/2以上が自己の居住の用に供されていること
借入金要件	償還期間、賦払期間が10年以上 (原則として金融機関からのものに限る)
居住開始要件	住宅の取得等をした日から6ヶ月以内に居住すること
所得要件	適用年分の合計所得金額が3,000万円以下であること

2. 改正内容

①適用要件の追加

消費税が10%かかる物件を購入した場合の床面積要件について「合計所得金額が1,000万円以下」の者の取得住宅床面積要件が「50㎡以上」から「40㎡以上」に引き下げられました。なお、適用開始年度に上記の要件を満たしても、その後の年度の合計所得金額が3,000万円（床面積40㎡以上50㎡未満の住宅の場合1,000万円）を超える年については住宅ローン控除の適用はできません。

	改正前	改正後
床面積	50㎡以上	40㎡以上
所得	年間 3,000万円以下	40㎡以上50㎡未満:1,000万円以下(注) 50㎡以上:3,000万円以下

(注) 消費税が10%かかる物件を購入（特別特例取得）に該当する場合

令和3年1月1日から令和4年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

②適用期限の延長

住宅ローン控除額の特例計算は、消費税率10%が適用される住宅の新築・取得を行い居住の用に供した場合について、住宅ローン控除の控除期間を13年に延長することにより消費税負担を補填しようとしていました。

昨年までの規定では令和2年12月31日までに取得および入居しなければなりませんでした。この期限が延長されました。特例計算による住宅ローン控除を受ける場合、住宅の種類や契約日によって入居しなければならない期限が変わりますので注意してください。

住宅の種類	注文住宅	分譲住宅・中古住宅・増改築等
改正前	令和2年12月31日までに取得および入居	令和2年11月30日までに取得および入居
新型コロナ特例	令和2年9月30日までに契約し令和3年12月31日までに入居	令和2年11月30日までに契約し令和3年12月31日までに入居
同上の改正	令和2年10月1日から令和3年9月30日までに契約し令和4年12月31日までに入居	令和2年12月1日から令和3年11月30日までに契約し令和4年12月31日までに入居

(注) 入居時期の延長を受ける場合、入居時期が遅れたことを証する書類として「入居時期に関する申告書兼証明書」を確定申告書に添付する必要があります。

【実務のポイント】

住宅ローン控除の適用を受けるためには、住宅を新築または取得し居住の用に供した年（初年度）の翌年3月15日までに確定申告を行わなければなりません。

2年目以降の控除は、会社員などについては年末調整により適用を受けることができます。一方、自営業者については、毎年の確定申告の際に控除を受ける形になります。仮に自営業者が確定申告において住宅ローン控除の適用を行うことを忘れてしまい確定申告期限が過ぎてしまった場合、後から控除を受けることは原則としてできませんので注意してください。

【相続税および贈与税】

II 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等の拡充

1. 制度の概要

住宅取得等資金贈与にかかる非課税特例とは、20歳以上の人が、父母、祖父母（配偶者の父母等は除く）から住宅（および住宅の敷地）の取得資金の贈与を受け、贈与年の翌年3月15日までに、次の要件を満たす住宅の新築、購入または増改築を行い、かつ居住の用に供した場合、その住宅取得等資金について一定の非課税枠を設けるといいます。主な適用要件は次のとおりです。

新築住宅	居住用部分が全体の1/2以上であること	
	受贈者の合計所得金額が1,000万円以下	床面積が40㎡以上であること
中古住宅	受贈者の合計所得金額が1,000万円超	床面積が50㎡以上であること
	居住用部分が全体の1/2以上であること	
増改築	受贈者の合計所得金額が1,000万円以下	増改築後の床面積が40㎡以上であること
	受贈者の合計所得金額が1,000万円超	増改築後の床面積が50㎡以上であること
増改築	築20年（耐火建築物の場合は25年）以内であること (注) 地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準またはこれに準ずる一定の住宅については築年数にかかわらず適用	
	自己が所有し居住している家屋に対するものであること	
増改築	工事費が100万円以上であるもの（居住用部分の工事費が全体の1/2以上であること）	
	増改築後の居住用部分が全体の1/2以上であること	
増改築	受贈者の合計所得金額が1,000万円以下	増改築後の床面積が40㎡以上であること
	受贈者の合計所得金額が1,000万円超	増改築後の床面積が50㎡以上であること
増改築	その他増改築に関する一定の要件を満たすこと (増改築工事証明書などを添付することが必要)	

2. 改正内容

①床面積要件の下限の引き下げ

住宅用家屋の取得等資金の贈与を受けた年分の合計所得金額が1,000万円以下の者に限り、床面積要件が40㎡以上（改正前：50㎡以上）に引き下げられました。なお、限度面積の240㎡に変更はありません。

贈与を受けた年分の合計所得金額	住宅用家屋の登記簿上の床面積
1,000万円以下	40㎡以上 240㎡以下
1,000万円超 2,000万円以下	50㎡以上 240㎡以下

令和3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について適用

(注1) 特定贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例についても適用されます。
(注2) 税務署長が、納税者から提供された既存住宅に係る不動産識別事項（不動産番号）等を使用して入手した当該既存住宅等の登記事項により床面積要件を満たすことが確認できた住宅を、本措置の対象となる既存住宅用家屋等に含めるものとする改正は、令和4年1月1日以後に贈与税の申告書を提出する場合について適用されます。

②非課税限度額の据置

非課税限度額は住宅用家屋の取得等に係る契約締結日が令和3年4月以降の場合について引き下げられる予定でしたが、今回の改正において据え置きとなりました。具体的には次のとおりです。なお、個人の相対取引により建物の売買について消費税が免税になっているときなどは、「左記以外」の欄の金額が非課税限度額になります。

(1) 省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋

住宅用家屋の取得等にかかる契約締結日	非課税限度額			
	消費税率10%		左記以外	
平成31年4月～令和2年3月	3,000万円		1,200万円	
令和2年4月～令和3年3月	1,500万円		1,000万円	
令和3年4月～令和3年12月	改正前	改正後	改正前	改正後
	1,200万円	1,500万円	800万円	1,000万円

(2) (1) 以外の住宅用家屋

住宅用家屋の取得等にかかる契約締結日	非課税限度額			
	消費税率10%		左記以外	
平成31年4月～令和2年3月	2,500万円		700万円	
令和2年4月～令和3年3月	1,000万円		500万円	
令和3年4月～令和3年12月	改正前	改正後	改正前	改正後
	700万円	1,000万円	300万円	500万円

令和3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について適用

【実務のポイント】

この非課税制度を受けた住宅取得等資金は、仮に相続発生前3年以内の贈与であっても相続財産に加算する必要はありません。なお、この特例には所得要件があり、贈与を受ける人のその年の合計所得金額が2,000万円を超える場合にはこの特例は受けられません。

【固定資産税】

Ⅲ 土地の固定資産税の負担調整措置の適用期限の延長

改正内容

①商業地等

負担水準	課税標準額
70%超	今年度の評価額×70%
60%以上70%以下	前年度の課税標準額(据置き)
60%未満	前年度の課税標準額+今年度の評価額×5%※1

※1 この金額が「今年度の評価額×60%」を超えるときは「今年度の評価額×60%」、「今年度の評価額×20%」未満のときは「今年度の評価額×20%」

②住宅用地

負担水準	課税標準額
100%以上	今年度の評価額×1/6(1/3)
100%未満	前年度の課税標準額+今年度の評価額×1/6(1/3)×5%※2

※2 この金額が「評価額×1/6(1/3)」を超えるときは「評価額×1/6(1/3)」、「評価額×1/6(1/3)×20%」未満のときは「評価額×1/6(1/3)×20%」

③農地

負担水準	課税標準額
90%以上	前年度の評価額×102.5%※3
80%以上90%未満	前年度の評価額×105%
70%以上80%未満	前年度の評価額×107.5%
70%未満	前年度の評価額×110%

※3 この金額が今年度の評価額を超えた場合には、今年度の評価額

適用期限を3年間延長して、令和6年3月31日まで適用

(注) 次の土地については令和3年度の課税標準額が令和2年度より上昇したとしても、令和2年度と同額となります(令和3年度限りの措置)。

- ① 商業地等で負担水準60%未満のもの
- ② 住宅用地で負担水準が100%未満のもの
- ③ 農地で負担水準が100%未満のもの

【実務のポイント】

令和3年度は3年に一度の評価替えの年にあたりませんが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、令和3年度に限っては固定資産税の評価替えを行った結果、税額が上昇する全ての土地の税額を令和2年度と同額に据え置くことになりました。減税になる場合には引き下げられます。

【不動産取得税】

Ⅳ 不動産取得税の特例措置の適用期限の延長

改正内容

①住宅用家屋・土地を取得した際の税率

軽減税率：3%（本則：4%）

適用期限を3年間延長して、令和6年3月31日までの取得について適用

②土地に係る課税標準

固定資産税評価額×1/2（本則：固定資産税評価額）

適用期限を3年間延長して、令和6年3月31日までの取得について適用

Ⅴ 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の適用期限の延長

改正内容

既存住宅を買い取り、リフォーム・リノベーションなどを施して再度販売するいわゆる「買取再販事業者」が、既存住宅を取得して一定のリフォーム工事[※]を行い、その住宅を一般消費者に販売する場合、買取再販事業者が支払う不動産取得税について、以下の軽減措置が適用されます。

※耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修などの各種リフォーム工事

①家屋

築年数に応じて課税標準から以下の額を控除でき、最大36万円まで不動産取得税が減額されます。

築年月日	控除額
平成 9年4月1日～	1,200万円
平成 元年4月1日～平成 9年3月31日	1,000万円
昭和 60年7月1日～平成 元年3月31日	450万円
昭和 56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円
昭和 51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円

②土地（①の家屋の敷地）

次のいずれか高いほうの金額を土地の税額から控除できます。

- (i) 45,000円（税額が45,000円未満である場合はその額）
- (ii) 土地1㎡あたりの価格×1/2×住宅の床面積の2倍（200㎡が限度）×税率3%

適用期限を2年間延長して、令和5年3月31日までの取得について適用

【登録免許税】

Ⅵ 土地に関する登録免許税の軽減税率の適用期限の延長

	本則	特例
所有権の移転	2.0%	1.5%
所有権の信託	0.4%	0.3%

適用期限を2年間延長して、令和5年3月31日までの登記について適用

Ⅶ 土地に関する相続登記の登録免許税の免税の適用期限の延長

土地の相続移転登記を行わずに死亡した者を登記名義人とする移転登記の登録免許税を免税する措置について、適用期限が延長されます。

適用期限を2年間延長して、令和4年3月31日までの登記について適用

【その他】

Ⅷ 税務関係書類における押印義務の見直し

1. 改正内容

下記税務書類を除き、押印が不要となります。

- ①担保提供関係書類および物納手続関係書類のうち、実印の押印および印鑑証明書の添付を求めている書類
- ②相続税および贈与税の特例における添付書類のうち、財産の分割の協議に関する書類

2. 廃止・存続の具体例

	廃止	存続
税務関係書類	<ul style="list-style-type: none"> 確定申告書 修正申告書 更正の請求書 給与所得者の扶養控除等申告書 給与所得者の保険料等控除申告書 給与所得者の基礎控除等申告書 各種届出書・申請書 など 	<ul style="list-style-type: none"> 遺産分割協議書 所有権移転登記承諾書 抵当権設定登記承諾書 など
その他	<ul style="list-style-type: none"> 住民票の写しの交付請求 婚姻届 離婚届 など 	<ul style="list-style-type: none"> 法人登記の申請 不動産登記の申請 など

令和3年4月1日以後に提出する税務関係書類について適用

【実務のポイント】

所得税や相続税の申告書にも、押印の必要はなくなりました。ただし、相続税の申告書に添付する遺産分割協議書には、従来どおり実印を押印し、印鑑証明書を添付する必要があります。

COLUMN 今後の税制改正について

●住宅ローン控除の今後

昨今の住宅ローンにおいては利率が1%に満たないものもあり、住宅ローン控除額が住宅ローンの支払い利息額を上回るケースがあります。そのため、1%の控除率を上限としつつ支払利息等を考慮して控除額を設定するような見直し、翌年度以降において行われる可能性があります。

●生前贈与対策の今後

税制改正大綱の中には、改正の具体的内容の説明の他に、「基本的考え方」として今回の改正がなされた背景や将来の税制のあるべき姿が記載されています。この中で「相続税・贈与税のあり方」として、将来の改正を示唆するような記載がされています。要点をかいつまむと次のようなことが書いてあります。

高齢化社会の進行に伴い相続の時期が後ろ倒しになり、若年世代への資産移転が進みにくい現状があるため、早い時期に若年世代へ促進させる施策が必要になること

現在の贈与税に関する税制においては富裕層における分割贈与を通じた相続税の負担回避を防止するには限界があること

諸外国では一定期間贈与や相続を累積して課税すること等により、資産の移転のタイミング等にかかわらず、税負担が一定となり、同時に意図的な税負担の回避も防止されるような工夫が講じられていること

要するに、税務当局では特に贈与税の暦年課税制度を利用することにより、相続税より低い税率で財産を次世代以降に移転させる対策が行われていることについて問題視していることが読み取れます。また、早い段階で多くの資産を若い世代に移転させる仕組みも必要であり、諸外国の制度を参考に新たな仕組みを構築していくことが記載されています。

ここでいう新たな仕組みがどのようなものであるかは、今の段階で断定的なことはいえませんが、税務当局には「贈与税の暦年課税の廃止または縮小」および「相続時精算課税制度をより使い勝手が良いものにする」ということが念頭にあり感じられます。暦年課税を廃止することには相当の抵抗があるものと思われそうですが、暦年課税の適用に関してより制限が加えられることも含め、今後の相続税対策を見直すことも必要になってくるかもしれません。

ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
- ・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。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館2F



「紙上研修」 on the web
スマホで「サクッと」情報get
紙面を動画解説中!
【全宅保証 Web研修へGO】

読んでワカル 見てワカル!

全宅保証Web研修 検索 タイムリーなテーマを配信中!