

【平成24年度 不動産に関する税制改正のポイント】

…今回の改正点

<<登録免許税>>

	期限	軽減制度	備考
① 土地の売買等による所有権移転登記に対する登録免許税の軽減税率	H25.3.31まで段階的に増税	・土地の売買による所有権移転登記<本則1000分の20> H23.4.1~H24.3.31 評価額の1000分の13 H24.4.1~H25.3.31 1000分の15 ・土地の所有権の信託登記<本則1000分の4> H23.4.1~H24.3.31 評価額の1000分の2.5 H24.4.1~H25.3.31 1000分の3	
② 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率(・床面積・築年数等要件あり)	平成25年3月31日	所有権保存登記 評価額の1000分の1.5 <本則1000分の4> 所有権移転登記 評価額の1000分の3 <本則1000分の20> 抵当権設定登記 債権額の1000分の1 <本則1000分の4>	耐震建物である証明のある建物(平成17年4月1日以降取得建物)については、築年数は要件にならない。
③ 特定認定長期優良住宅に係る特別措置	平成26年3月31日	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成21年施行)の制定に伴い、個人が同法の施行の日以降新築又は取得(未使用のものに限る)をする一定の長期優良住宅に係る登録免許税の軽減 ・所有権保存登記 評価額の1000分の1 <本則1000分の4> ・所有権移転登記 評価額の1000分の2 <本則1000分の20> ・抵当権設定登記 債権額の1000分の1 <本則1000分の4>	平成24年税制改正で2年延長(平成24年税制改正で所有権移転登記に対する軽減税率を1000分の1から1000分の2に引き上げ)
④ 認定省エネルギー住宅に係る特別措置	平成26年3月31日	低炭素まちづくり促進法(仮称)の制定に伴い、個人が同法の施行の日以降新築又は取得(未使用のものに限る)をする一定の認定住宅に係る登録免許税の軽減 ・所有権保存登記 評価額の1000分の1 <本則1000分の4> ・所有権移転登記 評価額の1000分の2 <本則1000分の20>	平成24年税制改正で新設

<<贈与税・相続税>>

	期限	軽減制度	備考
① 住宅取得等資金の贈与税の非課税(平成22年税制改正で②を拡充)(平成24年税制改正で延長・拡充)	平成26年12月31日	H22.1.1~H22.12.31 1,500万円まで非課税 H23.1.1~H23.12.31 1,000万円まで非課税 (要件) 贈与をうける者の所得制限 2,000万円 ※他の要件は②と同じ 平成24年税制改正で拡充 ①省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋の場合 H24.1.1~H24.12.31 1,500万円まで非課税 H25.1.1~H25.12.31 1,200万円まで非課税 H26.1.1~H26.12.31 1,000万円まで非課税 ②①以外の住宅用家屋の場合 H24.1.1~H24.12.31 1,000万円まで非課税 H25.1.1~H25.12.31 700万円まで非課税 H26.1.1~H26.12.31 500万円まで非課税	平成22年度中は②との選択 相続時精算課税制度③④又は暦年課税(110万円)と併用可 適用となる家屋の床面積の上限を240㎡とする(平成24年税制改正より)
② 住宅取得等資金の贈与税の非課税(平成22年税制改正前)	平成22年12月31日	500万円まで非課税 (要件) 直系尊属からの贈与に適用(祖父や曾祖父からでも可・義父母は不可) 受贈者は20歳以上(贈与を受けた年の1月1日時点で) 受贈者ごとの限度額(父母各々から500万円を非課税で受けることは不可) 贈与を受けた金銭で、翌年の3月15日までに居住用家屋を新築・取得し、その家屋に居住すること 取得する住宅の床面積は50㎡以上(中古の場合は築経過年数の要件あり)	平成22年度中は①との選択 相続時精算課税制度③④又は暦年課税(110万円)と併用可
③ 相続時精算課税制度		累積2,500万円までは、贈与税課税なし。(非課税枠を超える部分に20%の課税) (要件) ① 贈与者は、65歳以上の親(贈与をした年の1月1日時点で)であること。 ② 受贈者は20歳以上の子であること。 (子が亡くなっている場合は20歳以上の孫を含む。) ③ 贈与の「種類・金額・回数」に制限なし。	贈与を受ける者の選択により生前贈与の際に贈与税を納付し、相続が生じた際にその贈与財産と相続財産の合計額で計算した相続税額から納付済みの贈与税額を控除して、精算する制度。その選択に係る最初の贈与の際の届出により、相続時までこの制度は継続して適用され、届出を取り下げることは出来ません。
④ 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度(③の特例)	平成26年12月31日	累積2,500万円までは、贈与税課税なし。(非課税枠を超える部分に20%の課税) (要件) ① 受贈者は20歳以上の子である推定相続人(代襲相続を含む)であること。 (住宅取得資金の贈与者(親)は年齢制限なし) ② 従前の「住宅取得資金の贈与の特例(5分5乗方式)」の適用を受けて5年以上経っている者も適用可。 ③ 従前に所有している住宅がある場合については要件なし。 ④ 受贈者の所得制限なし。 ⑤ 自己の居住の用に供する住宅の取得・新築・増改築であること。 ⑥ 取得する住宅の床面積は50㎡以上(中古の場合は築経過年数の要件あり)。 ⑦ 金銭の贈与であること。	平成22年税制改正により ・特別控除の上乗せ(1000万円)の特例廃止 ・年齢要件の特例(親の年齢制限なし)2年延長 住宅取得資金等の贈与の特例①②と併用可 平成24年税制改正で3年延長
⑤ 贈与税の配偶者控除		2,000万円まで(110万円の基礎控除と合わせて2,110万円まで)非課税 (要件) ① 婚姻期間が20年以上の夫婦間の贈与であること。 ② 贈与の年の翌年3月15日までに贈与を受けた者が居住する土地または家屋で、その後も引き続き居住する見込みがあること。 ③ 居住用不動産を取得するための金銭の贈与で、贈与を受けた年の翌年3月15日までに不動産を取得し、その後も引き続き居住する見込みがあること。	同一の配偶者からは一度しか受けられません。 婚姻期間は贈与を受けた日をもって判断されます(1年未満の端数は切り捨て)
⑥ 住宅取得資金等の贈与の特例(従前)5分5乗方式の特例	廃止(平成17年12月31日)	550万まで非課税	

<<不動産取得税>>

	期限	軽減制度	備考
① 住宅に関する課税税率の軽減	平成27年3月31日	○ 標準税率 3% <本則4%>	平成24年税制改正で3年延長
② 住宅用地に関する軽減措置	平成26年3月31日	○ 住宅用土地の3年以内<本則2年以内>建物新築の軽減 →新築された住宅の床面積の2倍(200㎡限度)までの税額 又は45,000円のうち多い方を控除) ○ 宅建業者のみなし取得日の緩和(住宅新築の日から1年<本則6ヶ月>)	平成24年税制改正で2年延長
③ 住宅に関する課税標準の減額特例		新築建物 課税標準から1200万円控除 (中古物件は居住用のみ築年数により控除あり)	
④ 宅地の課税標準の減額特例	平成27年3月31日	課税標準……評価額の2分の1	平成24年税制改正で3年延長
⑤ 認定長期優良住宅に係る特別措置	平成26年3月31日	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成21年施行)の施行の日以降新築又は取得する長期優良住宅に係る不動産取得税の軽減 課税標準から1,300万円控除	平成24年税制改正で2年延長

<<印紙税>>

	期限	軽減制度	備考
① 不動産譲渡契約等に貼付する印紙税の軽減	平成25年3月31日	1000万~5000万以下 15,000円(本則2万円) 5000万超~1億以下 45,000円(本則6万円)	

<<固定資産税・都市計画税>>

…平成24年税制改正により、土地にかかる固定資産税・都市計画税の負担調整措置が平成24年度から平成26年度にかけて行なわれます。(緩やかな増税)

	期限	軽減制度	備考
① 新築住宅に係る固定資産税の軽減	平成26年3月31日	税額を2分の1に軽減(120㎡以下) 木造 3年間 中高層耐火建築物 5年間	平成24年税制改正で2年延長
② 新築住宅に係る都市計画税の軽減	廃止(平成17年12月31日)	①と同じ	
③ 認定長期優良住宅に係る固定資産税の軽減	平成26年3月31日	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成21年施行)の施行の日以降新築又は取得する長期優良住宅に係る固定資産税の軽減 税額を2分の1に軽減(120㎡以下) 木造 5年間 中高層耐火建築物 7年間	平成24年税制改正で2年延長
④ リフォームを行った住宅に係る固定資産税の軽減	平成25年3月31日	○ バリアフリー改修を行った住宅に係る軽減 税額を3分の1に軽減(100㎡以下) ○ 省エネ改修を行った住宅に係る軽減 税額を3分の1に軽減(120㎡以下)	平成22年税制改正で3年延長

<<譲渡所得>>

	期限	軽減制度	備考
① 特定居住用財産(10年以上)の買換え及び交換	平成25年12月31日	譲渡対価(売却代金)が1.5億円以下であることの要件追加 (平成24年税制改正で2億円から引き下げ) 長期譲渡所得の課税の特例(譲渡益の課税を繰延べる特例)	平成24年税制改正で2年延長 居住用財産の3000万円特別控除(長期・短期)や軽減税率(長期)と併用不可 買換資産(建物)の床面積の上限を撤廃(H19.4.1~)
② 相続等により取得した居住用財産の買換え及び交換	廃止(平成19年3月31日)	長期譲渡所得の課税の特例	
③ 居住用財産(5年以上)の買換え等の譲渡損失	平成25年12月31日	譲渡損失の金額をその年のほかの所得と損益通算 その年で通算しきれなかった譲渡損失の金額がある場合は、 その年の翌年以後3年以内の各年分の所得から繰越控除 ③の要件 売却物件(ローン残高不要) 取得物件(ローン残高必要) ④の要件 売却物件(ローン残高必要)	平成24年税制改正で2年延長 所得3000万円以上の場合適用不可
④ 特定居住用財産(5年以上)の譲渡損失	平成25年12月31日	③の要件 売却物件(ローン残高不要) ④の要件 売却物件(ローン残高必要)	平成24年税制改正で2年延長 所得3000万円以上の場合適用不可
⑤ 土地等の長期譲渡所得の1000万円特別控除		個人又は法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した土地等で、所有期間が5年超のものを譲渡をした場合	平成21年税制改正で創設
⑥ 土地等の先行取得をした場合の課税の特例		事業者が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地を先行取得して、その後10年間に他の土地を売却した場合、その譲渡益課税(6割~8割)を繰延べることが可能	平成21年税制改正で創設

<<所得税>>

	期限	軽減制度	備考
① 住宅ローン控除	平成25年12月31日	居住開始年 控除対象限度額 控除率 控除期間 平成21年 5000万円 1.0% 10年間 平成22年 5000万円 1.0% 10年間 平成23年 4000万円 1.0% 10年間 平成24年 3000万円 1.0% 10年間 平成25年 2000万円 1.0% 10年間 (要件) ① 控除対象となる借入金は、次の項目のための銀行など(民間金融機関、住宅金融支援機構など)からの借入金等(償還期間10年以上)の年末残高。 ・住宅の新築・取得・住宅の取得とともにする敷地の取得・一定の増改築等 ② 対象となる住宅は、主として自己の居住の用に供し(床面積の2分の1以上)、かつ次の要件に該当するもの。 ・住宅の新築・新築住宅の取得の場合:床面積が50㎡以上であること ・既存(中古)住宅の取得の場合:床面積が50㎡以上であり、築経過年数が20年以内(耐火建築物は25年)であること ③ 住宅取得から6ヶ月以内に入居し、12月31日まで引き続き居住していること	平成21年税制改正で5年延長 ・所得が3000万円以上の場合や譲渡所得の特例を利用している場合は不可 ・転勤等の場合は取得後6ヶ月以内に一旦入居しておれば、再入居後適用を受けることが可能。 (平成21年税制改正により新設) ・単身赴任の場合は、本人が取得後6ヶ月以内に入居できなくても家族が入居すれば、単身赴任期間中も適用を受けることが可能。 ・控除額から所得税額を控除した残額がある場合は、翌年の個人住民税から当該残額分が減額(当該年分の課税総所得金額等の5%(最高9.75万円))される。 (平成21年税制改正により新設・申告不要) 増改築の場合は①③⑤のうちいずれかの選択適用
② 特定認定長期優良住宅に係る住宅ローン控除	平成25年12月31日	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成21年施行)の施行の日以降新築又は取得する長期優良住宅に係る住宅ローン控除特例 居住開始年 控除対象限度額 控除率 控除期間 平成23年 5000万円 1.2% 10年間 平成24年 4000万円 1.0% 10年間 平成25年 3000万円 1.0% 10年間	要件等①に同じ
③ リフォームに係る住宅ローン控除 ・バリアフリー改修工事 ・省エネ改修工事	平成25年12月31日	控除期間 5年間 控除額 (1)と(2)の合計額 (1) 特定改修工事にかかる住宅ローン年末残高(最高200万円)の2% (2) 住宅ローン年末残高(最高1000万円)から(1)の年末残高を控除した残高の1% (共通要件) 返済期間5年以上 工事代金 30万円以上 改修工事後の床面積 50㎡以上 床面積の2分の1以上が居住用であること 増改築の日から6ヶ月以内に入居し、12月31日まで引き続き居住していること ○ バリアフリー改修工事要件 一定の居住者が行う改修工事であること (・50歳以上の者・要介護要支援認定者・障害者等) 一定の改修工事であること 「廊下の拡幅」「階段の購買の緩和」「浴室改良」「便所改良」等 ○ 省エネ改修工事要件 一定の改修工事であること ①居室の全ての窓の改修 ② ①の工事と併せて行う・床・天井・壁の断熱工事(性能基準あり)	平成21年税制改正で5年延長 要件等①に同じ ①③⑤のうちいずれかの選択適用
④ 認定長期優良住宅に係る税額控除	平成25年12月31日	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成21年施行)の施行の日以降の長期優良住宅の新築等(未使用住宅の取得を含む)の場合 性能強化費用相当額(上限1000万円)の5%に相当する金額を所得税から控除(控除しきれない場合は翌年の所得税からも控除)	平成21年税制改正で創設 所得が3000万円以上の場合不可 平成24年税制改正で2年延長・税額控除額の上限を100万円から50万円に引き下げ
⑤ リフォームに係る税額控除 ・バリアフリー改修工事 ・省エネ改修工事	平成24年12月31日	一定のバリアフリー改修工事や省エネ改修工事をした場合 工事費用相当額(上限200万円)の10%(平成23年度)7.5%(平成24年度)に相当する金額を所得税から控除 控除期間 1年	平成21年税制改正で創設 平成23年税制改正で2年延長 所得が3000万円以上の場合不可 ①③⑤のうちいずれかの選択適用
⑥ リフォームに係る税額控除 ・耐震改修工事	平成25年12月31日	一定の耐震改修工事をした場合 工事費用相当額(上限200万円)の10%に相当する金額を所得税から控除 控除期間 1年	平成21年税制改正で5年延長 ①③⑤のいずれかと併用可能
⑦ 認定省エネルギー住宅に係る住宅ローン控除	平成25年12月31日	低炭素まちづくり促進法(仮称)の施行の日以降新築又は取得する一定の認定住宅に係る住宅ローン控除特例 居住開始年 控除対象限度額 控除率 控除期間 平成24年 4000万円 1.0% 10年間 平成25年 3000万円 1.0% 10年間	平成24年税制改正で新設 要件等①に同じ