

令和2年不動産税制改正 (案)

近年、不動産に関する大きな税制改正はありませんでしたが、今年度は少し変動がありました。その多くは、適用期限の延長がなされて概ね例年と同様ですが、令和2年の税制改正の主なポイントと関連が大きい適用期限延長項目についてレポートします。

今月の1枚



NZ マウントクック山朝焼け

1 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）の創設

個人が、譲渡価格500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合は、長期譲渡から100万円を控除する特例措置。

- ◆ 低未利用地である事及び買主に当該物件を利用する意向が有る事について、市町村の確認が必要になります。低未利用地の定義や市町村の確認の手続きについては、今後詳細が明らかになりますので、レポートいたします。
- ◆ 更地のみでなく空家等の建物を有する場合についても対象となる予定です。
- ◆ 適用期間は、土地基本法の当の一部を改正する法律（仮称）の施行日または令和2年7月1日のいずれか遅い時期から、令和4年12月31日までとなります。

2 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置が2年間（令和4年3月31日まで）延長されます。

所有権の保存登記	0.4%	➡	0.15%
所有権の移転登記	2%	➡	0.3%
抵当権の設定登記	債権額の0.4%	➡	債権額の0.1%



3 新築住宅に係る固定資産税等の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税の減額措置

一般の住宅・・・3年間1/2税額減額 マンション・・・5年間1/2税額減額

4 宅建業者が取得する新築住宅の取得に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置

不動産取得税に価格以下の特例措置適用期限が2年間延長（令和4年3月31日）されます。

- ◆ 新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築から1年（本則6ヶ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置
- ◆ 新築住宅用土地にかかる不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置

5 特定事業用資産買替等の場合の課税の特例

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%（一部75%・70%）の課税繰り延べを認める特例措置が3年間（令和5年3月31日まで）延長されます。

- (1) 地方（東京23区及び首都圏近郊整備地帯を除いた地域）→ 東京23区への買替・・・70%繰り延べ
- (2) 地方→首都圏近郊整備地帯等（東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、名古屋市への一部）への買替・・・75%
- (3) 上記(1)及び(2)以外の買替・・・80%



6 その他特例措置の期限延長

- ◆ 居住用財産買替の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除・・・R3.12.31までの2年間
 - ◆ 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除・・・R3.12.31までの2年間延長
 - ◆ 居住用財産の買替の場合の長期譲渡所得の課税の特例・・・R3.12.31までの2年間延長
 - ◆ 買取再販で行われる住宅の取得に係る特例措置（登録免許税）・・・R4.3.31までの2年間延長
 - ◆ 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置・・・R4.3.31までの2年間延長
 - ◆ 既存住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る特例措置・・・R4.3.31までの2年間延長
 - ◆ 法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置・・・（R5.3.31までの3年間延長）
 - ◆ 認定長期優良住宅に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）・・・R4.3.31までの2年間延長
 - ◆ 優良住宅地の造成等の為に土地等を譲渡した場合の長期譲渡の課税の特例（所得税、法人税、個人住民税、法人住民税）・・・対象事業を一部見直しの上、R4.12.31まで3年間延長
- * 令和2年4月1日から施行される民法の一部改正により「配偶者居住権」が創設されることに伴い、譲渡所得の取扱について一定の措置が講じられます。・・・判明次第レポートします。

