

平成21年度不動産関連税制改正の概要

山端 康幸

税理士法人東京シティ税理士事務所代表社員／代表税理士

「平成21年度税制改正の要綱」（平成21年1月23日閣議決定）及び「平成21年度国土交通省税制改正要望主要項目結果概要」（平成20年12月12日）などをもとに、住宅・土地税制等に関する主な改正点についてまとめました。（税制改正は、関係する法律が成立した後に実施されることとなります。）

【平成21年度税制改正のポイント】

昨今の金融資本市場の混乱などにより世界経済が一段と減速する中、わが国もすでに景気後退局面に入っており、不動産市場においても今後さらなる低迷が予想されるようです。

そこで、不動産市場の活性化を図るため、住宅・土地税制においても、以下のような改正が予定されています。

1. 住宅ローン減税制度の延長及び拡充

住宅投資の活性化を地域経済の起爆剤とするため、住宅ローン減税について、平成21年から平成25年まで5年間延長されます。さらに、「200年住宅」と呼ばれる長期優良住宅については最大控除可能額を過去最高水準まで引き上げるとともに、一般住宅についても最大控除可能額が大幅に引き上げられます。

また、省エネ改修工事、バリアフリー改修工事についての住宅ローン控除の特例が5年間延長されます。

2. 住宅取得・改修工事に係る新たな所得税額控除の創設

既存の住宅ローン減税の枠組みにとらわれない新たな減税措置が創設されます。

- ① 住宅ローン減税制度の対象とならない者を長期優良住宅へと誘導するため、住宅ローンを組まずに長期優良住宅の新築をした場合の所得税額控除

が創設されます。

- ② 既存住宅の各種改修を促進するため、住宅ローンを組まずに特定改修工事をした場合の所得税額控除が創設されます。

3. 平成21年、22年に取得した土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設

土地需要を喚起し、土地の流動化と有効活用を強力に推進するため、次の特例措置が創設されます。

- ① 平成21年、22年に取得する土地を5年超所有して譲渡する際の譲渡益について、1,000万円の特例控除制度が創設されます。
- ② 事業者が平成21年、22年に土地を取得した場合、その土地を先行取得資産としてその後10年間に売却した他の土地の譲渡益課税を繰り延べることを可能とする制度が創設されます。

4. 各種土地税制の延長

事業用の長期保有土地等の買換え特例、登録免許税、不動産取得税についての軽減措置などが延長されます。

1. 住宅ローン減税制度の延長及び拡充

(1) 一般の住宅の場合

住宅の取得等をして平成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率については、図表1のとおりとなります。

(2) 認定長期優良住宅の場合

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの（以下「認定長期優良住宅」という。）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平

図表1 住宅ローン控除の拡充

現行制度※1	一般の住宅				
	居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
○控除対象借入限度額 2,000万円	平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
○控除期間 10年と15年の選択制	平成22年	5,000万円			500万円
○控除率 ・10年の場合 1-6年目 1% 7-10年目 0.5%	平成23年	4,000万円			400万円
・15年の場合 1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%	平成24年	3,000万円			300万円
○最大控除額 160万円	平成25年	2,000万円			200万円
	長期優良住宅※2				
	居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
	平成21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
	平成22年	5,000万円			600万円
	平成23年	5,000万円			600万円
	平成24年	4,000万円		1.0%	400万円
	平成25年	3,000万円			300万円

※1 平成20年入居の場合

※2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅をいう。

(資料)国土交通省「平成21年度国土交通省税制改正要望主要項目結果概要」

成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合の特例が創設され、その控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率については、図表1のとおりとなります。

(3) 個人住民税からの控除

平成21年分以後の住宅ローン減税制度において、当該年分の控除額のうち所得税額から控除しきれない額を個人住民税から控除できます（当該年分の所得税額の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最高9.75万円）を限度とします）。

なお、平成22年分の個人住民税から、市町村に対する申告は不要になります。

また上記に伴い、平成22年分の個人住民税から、税源移譲による個人住民税からの控除制度についても申告が不要になります。

(4) ローン減税制度の適用要件の緩和

ローン控除の適用を受けるための要件のうち、自己居住要件について、次の通り緩和されます。

- ① 住宅を居住の用に供した年の12月31日までの間に、転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再び当該住宅に入居した場合にも、住宅ローン減

税制度の適用が認められます。

- ② 住宅を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6ヶ月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン減税制度の適用が認められます。

(5) 特定の増改築等に係る住宅ローン控除の特例の延長

① 住宅のバリアフリー改修工事に係る住宅ローン控除の特例

一定の居住者が、その居住用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、一定の要件の下で、そのバリアフリー改修工事等に充てるために借り入れた住宅借入金等の年末残高の一定割合を所得税の額から控除することができる制度です。

適用期限が5年間延長されて平成25年12月31日まで適用されます。

② 住宅の省エネ改修工事に係る住宅ローン控除の特例

居住者が、その居住用家屋について断熱改修工事等を含む一定の改修工事を行った場合において、一定の要件の下で、その増改築等に充てるために借り

入れた住宅借入金等の年末残高の一定割合を所得税の額から控除することができる制度です。

適用期限が5年間延長されて平成25年12月31日まで適用されます。

2. 住宅取得・改修工事に係る新たな所得税額控除の創設

(1) 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

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、同法施行の日から平成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ヶ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（当該控除をしなく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）することができます。

（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できません。

（注3）住宅ローン減税制度との選択適用になります。居住用財産の買換え等の特例とは重複適用が可能です。

(2) 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 一定の省エネ改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設

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することができます。

（注1）上記の「一定の省エネ改修工事」とは、㉗全ての居室の窓全部の改修工事、㉘床の断熱工事、㉙天井の断熱工事、㉚壁の断熱工事または㉛太陽光発電装置設置工事（㉜～㉞については、㉗の工事と併せて行うものに限る。また、㉗～㉚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、㉛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します。

（注3）上記の「標準的な工事費用相当額」とは、省エネ改修工事の改修部位ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に当該省エネ改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額をいいます。

（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。

（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できません。

② 一定のバリアフリー改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設

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できます。

（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。

⑦50歳以上の者、⑧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、⑨障害者である者、⑩居住者の親族のうち上記④もしくは⑥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とします。

(注4) 上記の「標準的な工事費用相当額」とは、バリアフリー改修工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に当該バリアフリー改修工事を行った床面積等に乗じて計算した金額をいいます。

(注5) 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ができません。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、適用を受けることができます。

(注6) 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できません。

③ 省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事を行った場合

上記①及び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及び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）となります。

(3) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除の延長

居住者が、一定の区域内において、その居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋で一定のもの）の耐震改修をした場合には、その年分の所得税額から一定額（20万円を限度）を控除することができる制度です。

以下の措置を講じたうえで、適用期限が5年間延長

されて平成25年12月31日まで適用されます。

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します。

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します。

(注) 「標準的な工事費用相当額」とは、住宅耐震改修工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に当該住宅耐震改修工事を行った床面積等に乗じて計算した金額をいいます。

3. 平成21年、22年に取得した土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設

(1) 平成21年及び平成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

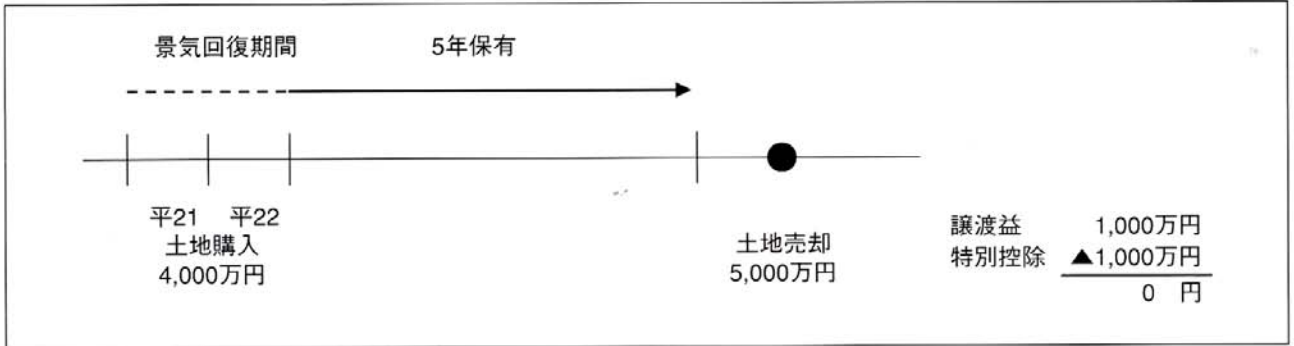
個人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡に係る長期譲渡所得の金額から1,000万円（当該譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、当該長期譲渡所得の金額）を控除することができます。（図表2）

(注) 上記の特別控除は、法人も同様です。

(2) 平成21年及び平成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

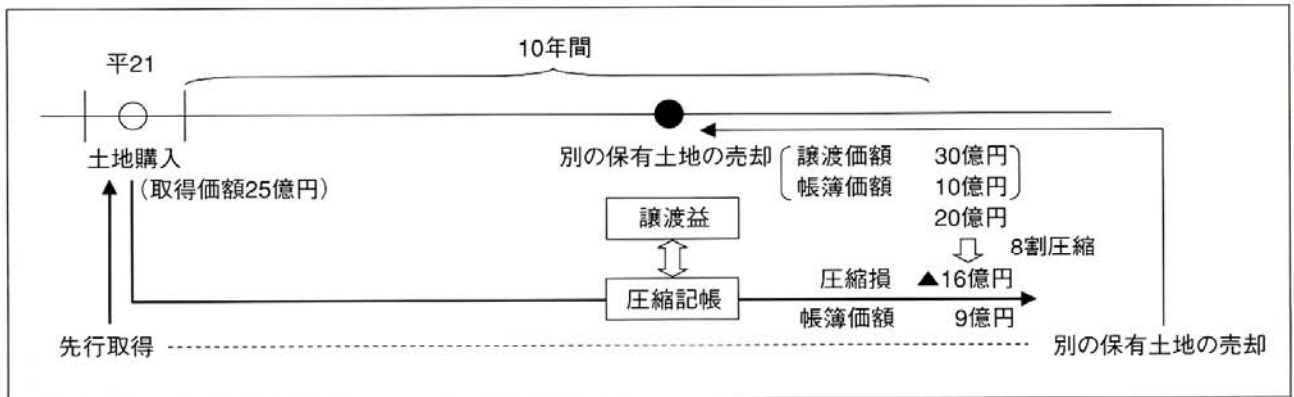
事業者が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に、国内にある土地等の取得をし、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、その取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に、その事業者の所有する他の土地等の譲渡をしたときには、その先行して取得をした土地等について、他の土地等の譲渡益の80%相当額（その先行して取得した土地等が平成22年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に取得されたものである場合に

図表2 長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度



(資料)国土交通省「平成21年度国土交通省税制改正要望主要項目結果概要」

図表3 土地等を先行取得した場合の課税の特例



(資料)国土交通省「平成21年度国土交通省税制改正要望主要項目結果概要」

は、60%相当額)を限度として、圧縮記帳(課税の繰延べ)をすることができます。(図表3)

(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。

4. 各種土地税制の延長

(1) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長

特定の事業用資産の買換え等の課税の特例について、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えの場合の適用期限が3年間延長されて平成23年12月31日まで適用されます。

これは保有期間が10年超の事業用の土地、建物等を売却し、国内にある土地、建物、機械装置等への買換

えを行った場合に、譲渡資産の譲渡益について、原則8割の課税の繰延べを認めるものです。

(2) 登録免許税

登録免許税は、法務局で不動産登記をするときにかかる国税で、原則として、その不動産の固定資産税評価額に税率(登記の種類により異なります。)を乗じて計算します。

今回は、次のような改正があります。

① 住宅家屋に係る登録免許税の軽減税率の適用期限の延長

住宅家屋の保存登記の税率が本来の1,000分の4から1,000分の1.5に、売買による移転登記の税率が1,000分の20から1,000分の3に軽減され、また、住宅取得資金の貸付を受けた場合の当該貸付債権を担保とするための抵当権設定の税率が1,000分の4か

図表4 登録免許税の軽減税率の適用期限の延長

登記の種類・原因		本則税率	軽減税率	適用期限	
所有権保存		1,000分の4	1,000分の1.5	平成23年3月31日まで	
所有権移転	相続、合併等	1,000分の4	—	—	
	共有持分の分割	1,000分の4	—	—	
	売 買	土地	1,000分の20	1,000分の10	平成23年3月31日まで
				1,000分の13	平成24年3月31日まで
				1,000分の15	平成25年3月31日まで
	建物	1,000分の20	1,000分の3	平成23年3月31日まで	
遺贈・贈与等		1,000分の20	—	—	
抵当権の設定等		1,000分の4	1,000分の1	平成23年3月31日まで	

ら1,000分の1に軽減されるという制度です。

適用期限が2年間延長されて平成23年3月31日まで適用されます。(図表4)

② 土地の売買による所有権の移転登記に対する税率の軽減措置

土地の売買による所有権の移転登記の税率が本来の1,000分の20から1,000分の10に軽減され、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ましたが、適用期限を2年間据え置き、平成23年4月1日から段階的に引き上げられることになりました。(図表4)

③ 認定民間都市再生事業計画に基づき建築物を建築した場合の所有権の保存登記に対する税率の軽減措置の延長

適用期限が2年間延長されて平成23年3月31日まで適用されます。

④ 認定民間都市再生整備事業計画に基づき土地等を取得した場合等の所有権の移転登記等に対する税率の軽減措置の延長

適用期限が2年間延長されて平成23年3月31日まで適用されます。

(3) 不動産取得税

不動産取得税は、売買や贈与で不動産を取得したとき、また新築・増築したときに都道府県が課税する地方税で、原則としてその不動産の固定資産税評価額に

税率(4%)を乗じて計算します。

今回は、次のような改正があります。

① 標準税率の特例措置の延長

土地または住宅についての標準税率を3%とする制度です。

適用期限が3年間延長されて平成24年3月31日まで適用されます。

区 分		税 率
土 地		3% (平成24年3月31日まで)
家 屋	住 宅	3% (平成24年3月31日まで)
	住宅以外	4%

② 宅地及び宅地比準土地の課税標準を価格(評価額)の2分の1とする特例措置の延長

宅地及び宅地比準土地(市街化区域農地、雑種地等で、評価上宅地に類似する土地)を取得した場合の課税標準を土地の価格の2分の1とする制度です。

適用期限が3年間延長されて平成24年3月31日まで適用されます。

(4) 印紙税

土地・建物の取引に関して契約書等を作成すると印紙税が課税されます。印紙税は、作成した文書に印紙を貼り、その上に印鑑などを押印して消印をして納付することになっています。

今回の改正で不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例の適用期限が2年間延長されて平成23年3月31日まで適用されます。(図表5)

(5) 高齢者向け優良賃貸住宅の割増償却の延長及び税率の見直し

新築された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅で一定の要件を満たすものの取得等をして、これを賃貸の用に供した場合には、5年間、普通償却額に一定の割合を割増して償却することができる制度です。

次のとおり割増率の見直しを行ったうえ、その適用期限が2年間延長されて平成23年3月31日まで適用されます。

① 支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設

耐用年数	割増償却率
35年未満	28% ⇒ 40%
35年以上	40% ⇒ 55%

② 上記以外の高齢者向け優良賃貸住宅

耐用年数	割増償却率
35年未満	28% ⇒ 20%
35年以上	40% ⇒ 28%

(6) 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（軽減税率：2,000万円以下の部分…所得税10%・住民税4%）の延長

大都市地域における優良住宅開発の促進に関する緊急措置法の認定及び開発許可を受けて行われる複合的住宅地開発事業の事業者に対する譲渡を適用対象から除外したうえ、その適用期限が5年間延長されて平成25年3月31日まで適用されます。

(7) 短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例制度の適用停止期間の延長

個人の不動産業者等が、土地について、所有期間が5年以下のもの譲渡によって事業所得または雑所得

図表5 印紙税

記載金額	軽減後の印紙税	本則の印紙税
1万円未満のもの	非課税	非課税
10万円以下のもの	200円	200円
50万円以下のもの	400円	400円
100万円以下のもの	1,000円	1,000円
500万円以下のもの	2,000円	2,000円
1,000万円以下のもの	10,000円	10,000円
5,000万円以下のもの	15,000円	20,000円
1億円以下のもの	45,000円	60,000円
5億円以下のもの	80,000円	100,000円
10億円以下のもの	180,000円	200,000円
50億円以下のもの	360,000円	400,000円
50億円超のもの	540,000円	600,000円
記載金額のないもの	200円	200円

を生じたときに分離課税により重課される制度です。

適用停止措置の期限が5年間延長されて平成25年12月31日まで停止されます。

(8) 法人の土地譲渡益に対する追加課税制度の適用停止期間の延長

法人が土地の譲渡等をした場合には、土地の譲渡益に対して原則として通常の法人税のほかに、特別税率（5%または10%）により追加課税される制度です。

適用停止措置の期限が5年間延長されて平成25年12月31日まで停止されます。

(9) 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譲渡所得の1,500万円特別控除の延長

特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合について、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たうえ除外し、適用期限が3年間延長されて平成23年12月31日まで適用されます。