

平成16年度

土地住宅税制の主な改正事項(案)一覧

※1～11までは次頁より解説があります。

1. 個人の土地等に係る長期・短期譲渡所得課税の税率が引き下げられます。また、優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の税率も同時に引き下げられます。

2. 現行の住宅ローン減税制度が1年間延長されます。

3. 特定の居住用財産の買換等の場合の譲渡損失の繰越控除制度の要件が緩和されたうえ延長されます。また、売却のみで買換えをしない場合でも、一定の要件を満たした場合には、譲渡損失の繰越控除の適用が可能となる制度が創設されます。

4. 商業地等における固定資産税等について、地方公共団体の条例により、負担水準60%から70%の範囲内で一律に減額できる措置が講じられます。

5. 法人の土地譲渡益重課等の課税停止措置の適用期限が延長されます。

6. 特定事業用資産の買換特例制度について適用期限が延長されます。

7. 特定民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除について適用期限が延長されます。

8. 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例措置が延長されたうえ、土地の取得から新築までの期間要件が拡充されます。

9. 新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす場合の不動産取得税に係る特例措置の適用期限が延長されます。

10. 特定の居住用財産の買換及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置について、適用期限が延長されます。

11. 新築住宅に対する固定資産税の減額措置が延長されます。

12. Jリート・SPC等が不動産を取得した場合の所有権移転登記に対する登録免許税の軽減措置(税率:6/1000)の適用期限が平成18年3月31日まで延長されます。

13. 優良賃貸住宅建設税制の特例について適用期限が平成18年3月31日まで延長されます。

■ 特定優良賃貸住宅建設促進税制

- 所得税、法人税：割増償却5年間21/100(耐用年数35年以上28/100)
- 固定資産税：120㎡相当部分につき5年間、税額の3/5を軽減

■ 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制

- 固定資産税：120㎡相当部分につき5年間、税額の2/3を軽減

個人の土地等の長期・短期譲渡所得課税の税率の引下げ等

①長期譲渡所得課税の税率の引下げ

個人が所有期間5年超の土地等を譲渡した場合、譲渡価額から取得費、譲渡費用、特別控除を差し引いた後の譲渡益（課税長期譲渡所得金額）に対しての税率が26%から20%に引き下げられ恒久化されます。



(平成16年1月1日以後の譲渡から適用)

※長期譲渡所得の100万円特別控除は廃止されます。

②短期譲渡所得課税の税率の引下げ

個人が所有期間5年以下の土地等を譲渡する場合の税額は、譲渡益の52%と全額総合課税をした場合の上積み税額の110%相当額のいずれか多い方であったものが、上積み税額が廃止され、一律39%に引き下げられます。



(平成16年1月1日以後の譲渡から適用)

※なお、国等に対する譲渡の場合には20%（所得税15% 住民税5%）となります。

■長期又は短期において土地・建物等を売却した場合の譲渡損については、土地・建物等の譲渡による所得以外の所得との通算及び翌年以降への繰越しは認められません。

③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課税の税率の引下げ

譲渡益2,000万円以下の部分は14%、譲渡益2,000万円超の部分は20%としたうえ、適用期限が5年延長されます。



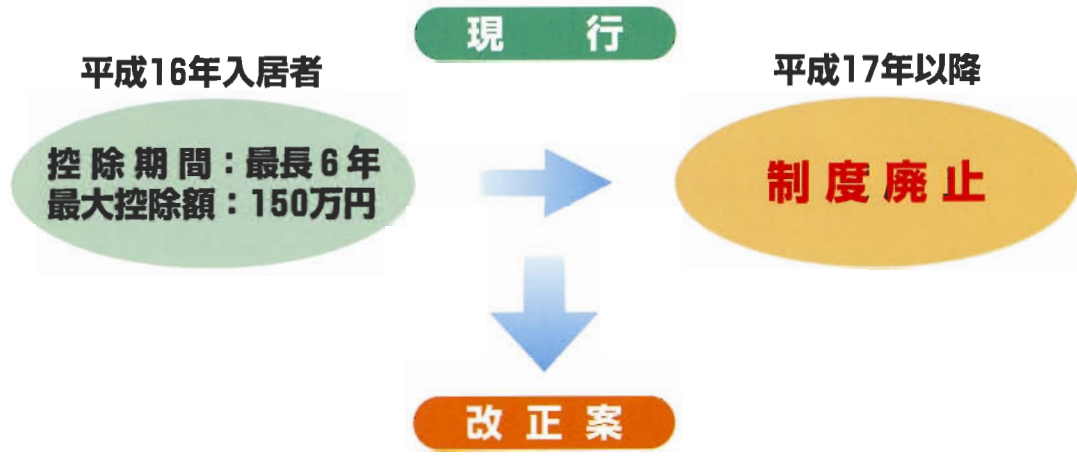
(平成16年1月1日から平成20年12月31日までの譲渡に適用)

今回の改正で長期譲渡所得課税の税率が引き下げられたことに対応して、短期譲渡所得課税の税率も引き下げられ（52%から39%に）、さらに、優良住宅地の造成等の場合の税率（譲渡益2000万円以下の部分が14%、譲渡益2000万円超の部分が20%）も同時に引下げられ譲渡関係ではかなりの減税効果となります。

住宅ローン減税制度の延長

ローンを組んで住宅を取得すると一定期間所得税から所定の額が控除されますが、現行の減税制度が1年間（平成16年12月31日までに入居）延長されます。

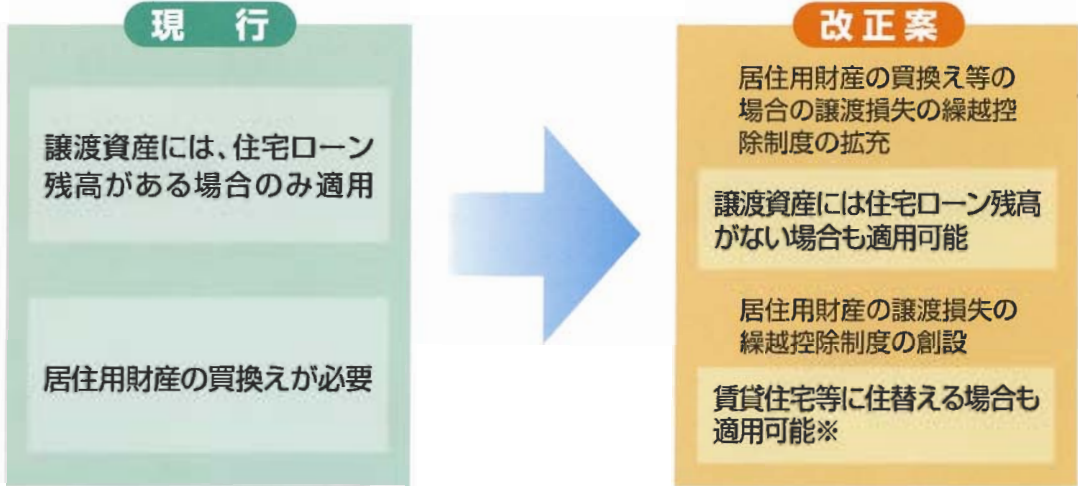
なお、平成17年以降は、控除期間は維持しつつ、控除対象限度額及び最大控除額が段階的に縮減される予定です。



入居年	イメージ	控除対象 限度額	控除率	控除期間	最大控除額	
平成16年 (現行制度維持)	50万円 × 10年	5,000万円	1%	10年	500万円	
平成17年	40万円 × 8年 <small>20万円 × 2年</small>	4,000万円	1%	1~8年目	10年	360万円
			0.5%	9~10年目		
平成18年	30万円 × 7年 <small>15万円 × 3年</small>	3,000万円	1%	1~7年目	10年	255万円
			0.5%	8~10年目		
平成19年	25万円 × 6年 <small>12.5万円 × 4年</small>	2,500万円	1%	1~6年目	10年	200万円
			0.5%	7~10年目		
平成20年	20万円 × 6年 <small>10万円 × 4年</small>	2,000万円	1%	1~6年目	10年	160万円
			0.5%	7~10年目		

3 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度の延長・拡充と居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の創設

現行制度では、個人が居住用財産を買換えた際に譲渡損失が発生し、損益通算後もなお損失が残る場合には、一定の要件のもと、その譲渡した年の翌年から最長3年間にわたり、譲渡損失を所得金額から控除できる、いわゆる繰越控除制度が認められています。今回の改正案では、この居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度の適用期限が平成18年12月31日まで延長され、次の通り拡充されるとともに、新たに居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度が創設されることとなります。



※個人が平成16年1月1日から平成18年12月31日までに居住用財産を譲渡し、譲渡損失が発生した場合、当該譲渡資産に係る住宅ローン残高が譲渡価額を上回る場合には、その残額分(住宅ローン残高-譲渡価額)を限度として、譲渡した年の翌年から最長3年間にわたり、総所得金額等からの繰越控除が認められます。

4 商業地等に係る固定資産税等の負担の軽減

商業地等に係る固定資産税については、負担水準の上限が法定された70%の場合に算定される税額から、地方公共団体の条例の定めるところにより、負担水準60%から70%の範囲内で条例で定める負担水準により算定される税額まで、一律に減額することができる措置が講じられます。なお、都市計画税についても同様の措置が講じられます。

	負担水準	税負担の調整措置
商業地等の場合	70%超	70%の場合の税額まで引き下げる
	60%以上70%以下	前年度の税額に据置く
	40%以上60%未満	負担調整率 1.025
	30%以上40%未満	負担調整率 1.05
	20%以上30%未満	負担調整率 1.075
	10%以上20%未満	負担調整率 1.10
	10%未満	負担調整率 1.15

改正案
条例により一律に減額可能

(注1) 負担水準 = $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の固定資産税評価額}} \times 100\%$

(注2) 「商業地等」とは、住宅用地以外の宅地および宅地比準土地である宅地等とされています。

5 法人の土地譲渡益重課等の課税停止措置の適用期限の延長

現在、法人や個人の不動産業者が土地を譲渡した場合の土地譲渡益重課は、平成15年12月31日まで時限的に課税が停止されていますが、この課税停止措置が平成20年12月31日まで延長されます。

- 法人の土地譲渡益の一般重課(所有期間5年超の土地譲渡益重課)
- 法人の短期所有土地の譲渡益重課(所有期間5年以下の土地譲渡益重課)
- 個人の不動産業者の短期所有土地の譲渡益重課(所有期間5年以下の土地譲渡益重課)

平成20年12月31日
まで引き続き
課税停止

6 特定の事業用資産の買換特例制度の延長

特定の事業用資産の買換特例制度のうち所有期間が10年を超える土地、建物等を譲渡し、国内にある土地、建物等へ買換える場合の課税の繰延べ（繰延率80%）の特例制度（22号買換え）について適用期限が **平成18年12月31日** まで延長されます。

7 特定の民間宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除制度の延長

適用期限が **平成18年12月31日** まで延長されます。

8 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長及び拡充

住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後から新築住宅を取得するまでの期間要件の特例（本則2年→特例3年）を共同住宅等でやむを得ない場合に限り期間4年に緩和したうえ、適用期限が **平成18年3月31日** まで延長されます。

9 新築住宅を宅建業者等が取得したものとみなす場合の不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税について、分譲される新築住宅を宅建業者等が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月）を経過した日に緩和する特例措置の適用期限が **平成18年3月31日** まで延長されます。

10 特定の居住用財産の買換及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長

個人が所有期間10年超等の居住用財産を売却し、特定の居住用財産に買換える場合に課税が繰延べられる特例措置について、適用期限が **平成18年12月31日** まで延長されます。

11 新築住宅に対する固定資産税の減額措置の延長

一定の新築住宅について固定資産税が3年間（中高層耐火建築物は5年間）にわたって1/2に減額される特例措置について、戸建以外の貸家住宅の床面積要件の下限を40㎡（現行35㎡）としたうえで、適用期限が **平成18年3月31日** まで延長されます。