

平成17年度

土地住宅税制改正案の主要項目

- 一、中古住宅に係る特例措置の築後経過年数要件が撤廃されます。
- 二、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の適用期限が平成19年3月31日まで延長されます。
- 三、印紙税の特例措置の適用期限が平成19年3月31日まで延長されます。

信託業法の改正

銀行等の子会社である信託会社についても、親会社である銀行等と同様、不動産に関係する信託業務については、不動産証券化関係業務以外は行えないこととなりました。

民法の一部改正に伴う個人保証制度の見直し(包括根保証制度の廃止)

保証人が過大な責任を負いがちな保証契約(融資に関する根保証契約)について個人の保証人を保護するための措置が講じられました。

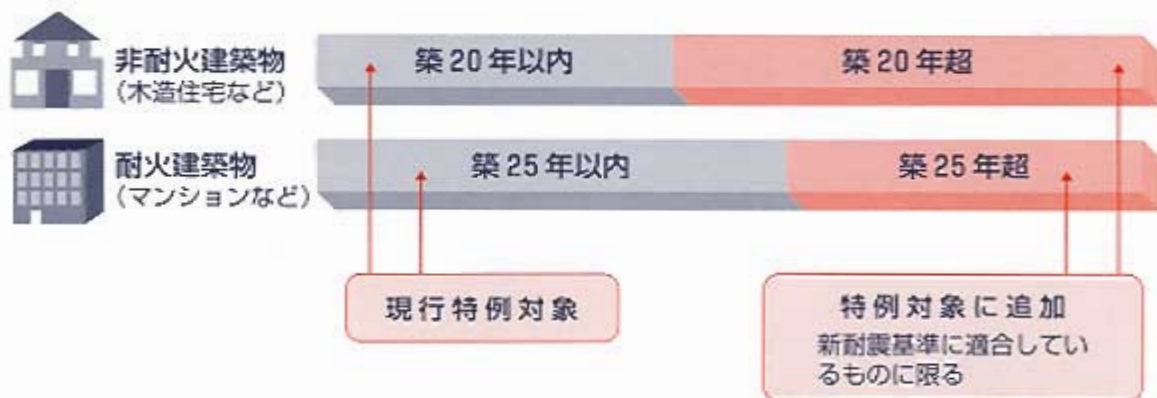
1

中古住宅に係る特例措置の築後経過年数要件の撤廃

中古住宅の流通を促進し、良質な住宅ストックを形成するため、住宅ローン減税等の税制特例^(※)において、古くても耐震性を満たす中古住宅については、築後経過年数要件が撤廃されます。

(※)以下の税制特例

- ①住宅ローン減税制度(所得税)
……平成17年4月1日以後に中古住宅を取得し、自己の居住の用に供する場合に適用
- ②特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置(所得税、個人住民税)
……平成17年1月1日以後に譲渡資産を譲渡し、同年4月1日以後に買換資産を取得する場合に適用
- ③住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置(贈与税)
……平成17年4月1日以後に取得する中古住宅に係る贈与税に適用
- ④住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置(登録免許税)
……平成17年4月1日以後に取得する中古住宅に適用
- ⑤中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置(不動産取得税)



※例えば平成17年4月1日時点の非耐火建築物の特例対象は、現行制度では昭和60年4月1日から平成16年3月31日までに建築された住宅ですが、今回の改正により、昭和60年3月31日以前に建築された住宅であっても新耐震基準に適合しているものは、新たに対象に追加されることとなります。

一昨年来より国会に提出されていた「信託業法改正案」は昨年11月25日国会で可決され、同12月3日に公布され、年末に施行されました。

この改正信託業法では、信託業務が事業会社に解禁され、従来の免許制に加え、登録制等も設けられましたが、本会では平成14年施行の改正銀行法等の趣旨も踏まえ、金融機関の不動産業拡大が行われないよう要望活動を行いました。

その結果、新たに銀行等(持株会社を含む)の子会社として信託会社が加わることとなりましたが、銀行等の子会社である信託会社の不動産に係る信託業務については、親会社である銀行等と同様、不動産証券化に係る不動産処分型信託業務以外は行えないよう法律上措置されました。このような改正に伴い、宅建業法等関係法令も同時に改正され、施行されました。

2

住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の適用期限の延長

一定の要件をそなえた住宅用家屋に係る登録免許税について、軽減税率の適用期限が平成19年3月31日まで延長されます。

登記の内容	軽減税率
所有権の保存登記	0.15%
所有権の移転登記	0.3%
抵当権の設定登記	0.1%

3

印紙税の特例措置の適用期限の延長

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の適用期限が平成19年3月31日まで延長されます。

契約金額	特例措置	本則
1,000万円超5,000万円以下	1.5万円	2万円
5,000万円超1億円以下	4.5万円	6万円
1億円超5億円以下	8万円	10万円
5億円超10億円以下	18万円	20万円
10億円超50億円以下	36万円	40万円
50億円超	54万円	60万円

4

その他の改正事項

- (1) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制及び再生賃貸住宅供給促進税制の適用期限の延長(平成19年3月31日まで)
- (2) 特別土地保有税の徴収猶予制度の要件緩和
- (3) 定期借地権の一時金の取扱いの明確化
- (4) Jリート・SPCに係る不動産取得税の特例措置の適用期限の延長(平成19年3月31日まで)