

平成23年度税制改正概要(不動産関係)

1 住宅用家屋の所有権保存登記等に係る軽減措置の延長【登録免許税】

○特例措置の適用期限をH25年3月まで2年間延長

- ・所有権移転登記(本則 2.0%→0.3%)
- ・抵当権設定登記(本則 0.4%→0.1%)
- ・所有権保存登記(本則 0.4%→0.15%)

【登録免許税負担のモデルケース】

＜中古住宅の場合＞

登録免許税(移転・抵当権設定)に係る税負担

3万円(移転2万円、抵当権1万円)
特例なし16万円(13万円の軽減)

＜新築住宅の場合＞

登録免許税(保存・抵当権設定)に係る税負担

3万円(保存1万円、抵当権2万円)
特例なし11万円(8万円の軽減)

2 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る特例措置の延長【印紙税】

○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について、適用期限をH25年3月まで2年間延長

契約金額	本則税額	軽減後税額	契約金額	本則税額	軽減後税額
1000万円超 －5000万円以下	2万円	1.5万円	5億円超 －10億円以下	20万円	18万円
5000万円超 －1億円以下	6万円	4.5万円	10億円超 －50億円以下	40万円	36万円
1億円超 －5億円以下	10万円	8万円	50億円超	60万円	54万円

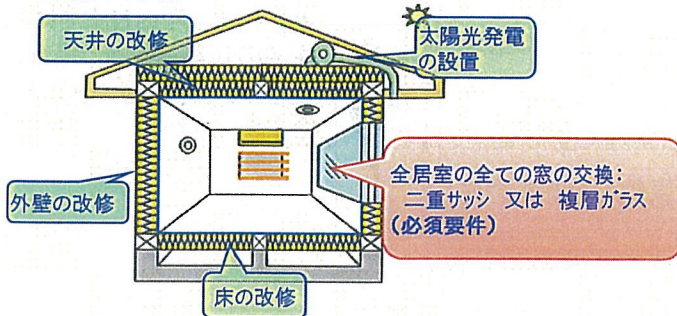
(例) 4000万円のマンション購入をした際に最終転嫁される印紙税負担額
本則67,000円→52,000円(15,000円の軽減)

3 住宅リフォーム(省エネ、バリアフリー、耐震)の税額控除の延長【所得税】

○標準工事費の10%(最大20万円)を税額控除する特例措置の適用期限を
H24年12月まで2年間延長

○耐震リフォームについて、適用区域を全国に拡大

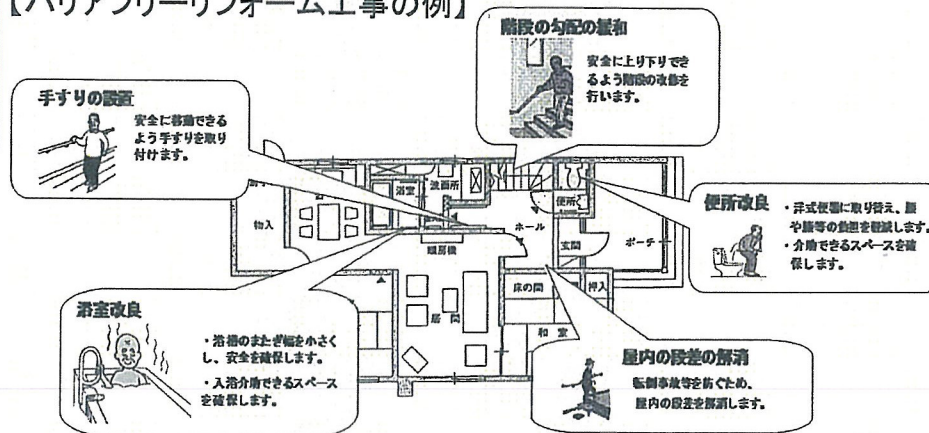
【省エネ改修の例】



工事内容	標準工事費
内窓の新設	93万円
天井の断熱工事	29万円
床の断熱工事	46万円
合計	168万円

税額控除	16.8万円
------	--------

【バリアフリーリフォーム工事の例】



工事内容	標準工事費
浴室改良	56万円
便所改良	35万円
手すり取付け	16万円
段差の解消	14万円
ドアの改良	17万円
滑り防止工事	6万円
合計	143万円

税額控除	14.3万円
------	--------

4 新築住宅に係る減額措置の堅持【固定資産税】

○一般住宅の家屋に係る固定資産税の減額措置を堅持

(昭和27年度通達運用開始、39年度法制化 適用期限はH24年3月)

- ①一般の住宅:3年間 税額1/2減額 (1.4%→0.7%) <例> 年18万円→9万円に減額
- ②中高層住宅:5年間 税額1/2減額 (1.4%→0.7%)

【平成23年度税制改正大綱】

新築住宅等に係る固定資産税の減額措置については、住宅をめぐる状況が地域によって様々であることを踏まえつつ、優良な住宅ストック重視の観点から、平成24年度税制改正までに真摯に議論し、結論を得ます。

5 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の拡充【贈与税】

○20歳以上の者が直系尊属から住宅取得等資金に充てるための贈与を受けた場合、1000万円まで非課税とする措置について、本措置の対象となる資金の用途を拡充

【現行】

＜本措置の対象となる住宅取得等＞

- ◇住宅の新築又は新築住宅の取得
- ◇既存住宅の取得
- ◇所有家屋の増改築等
- ◇住宅の新築・取得とともにする土地の取得

◎対象となる「土地」の範囲

- ①建売住宅、分譲マンション等の土地
- ②住宅の新築請負契約を一体的に行う土地売買契約で取得する土地
- ③住宅の新築請負契約の締結を条件に取得した土地

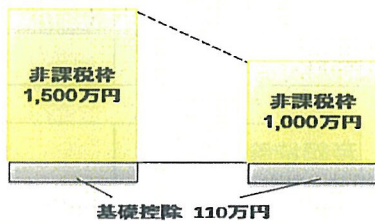
【改正後】

平成24年3月15日までに住宅の新築等を行う場合、①～③に該当するもの以外であっても、土地の取得を本措置の対象とする。

暦年課税の場合

平成22年
1,610万円
受贈者所得制限
(2,000万円)

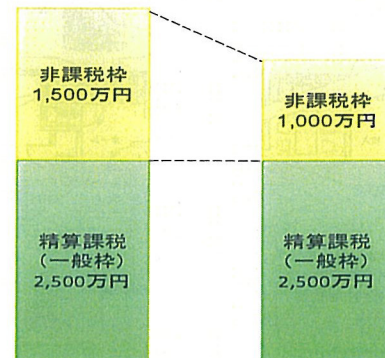
平成23年
1,110万円
受贈者所得制限
(2,000万円)



相続時精算課税の場合

平成22年
4,000万円
受贈者所得制限
(2,000万円)

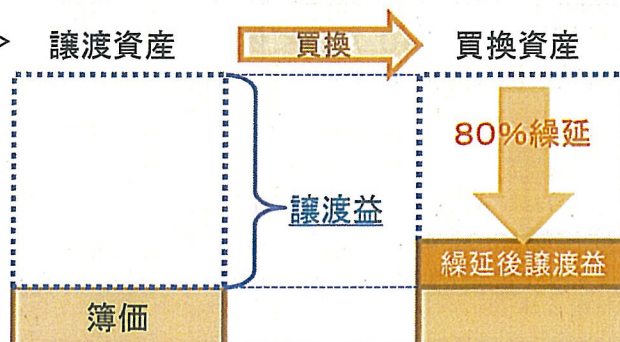
平成23年
3,500万円
受贈者所得制限
(2,000万円)



6 長期保有土地等から土地・建物等への買換特例【法人税・所得税】

○特定の事業用資産を買い換えた場合の譲渡益の繰延措置(80%)
(本特例措置の適用期限は、H23年12月までの譲渡が対象)

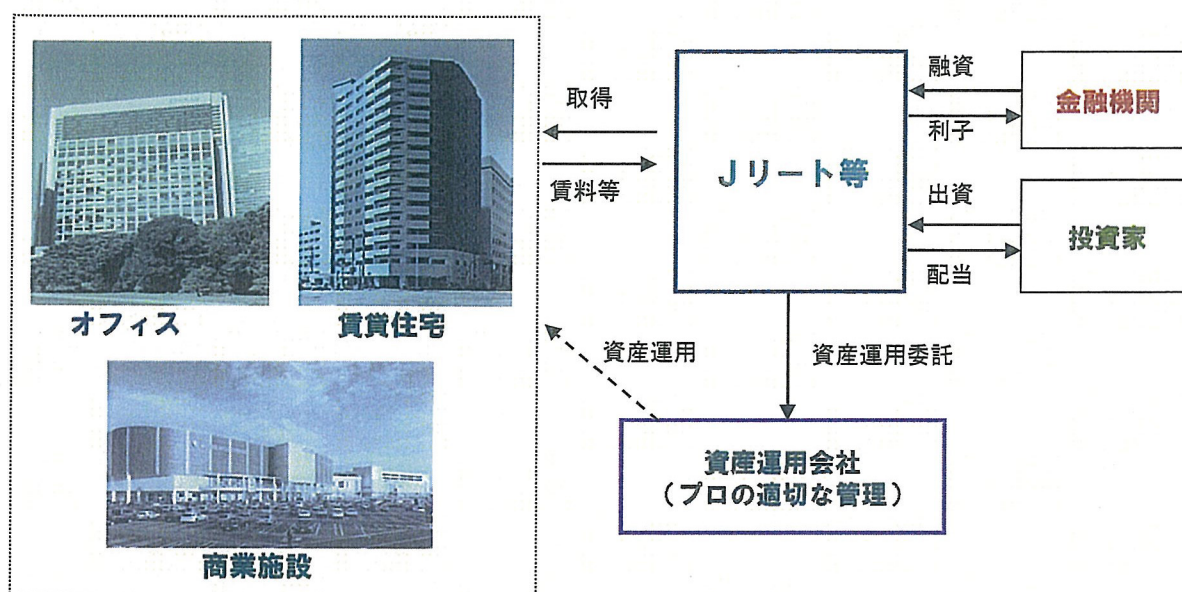
＜買換の例＞



7 Jリート・特定目的会社に係る課税標準の特例措置の延長【不動産取得税】

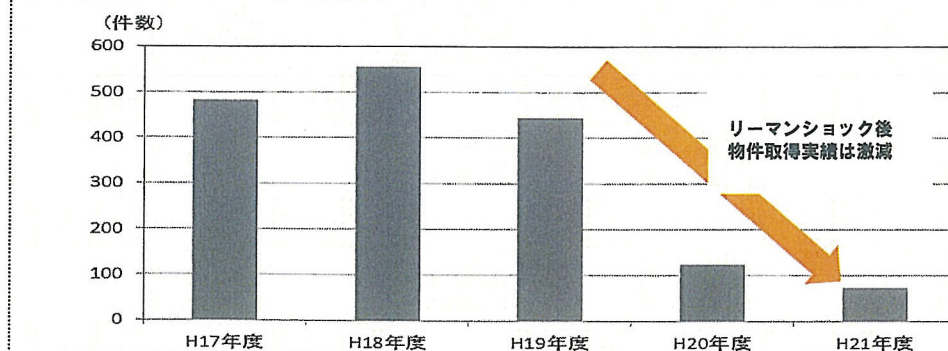
Jリート等が不動産を取得した場合に、不動産取得税の課税標準の2/3を控除する特例措置について、控除額を3/5とした上で、適用期限を2年延長（H25年3月31日まで）

※Jリート等：Jリート・特定目的会社（SPC）・投資信託



※Jリーートの投資対象は38都道府県に拡大

Jリーートの物件取得実績



【参考】Jリーートの投資口国内50%超募集要件の見直し

平成23年度税制改正において、Jリーートの導管性要件（支払配当を損金算入するための要件）の1つである出資（投資口）の50%超を国内で募集する必要があるという要件（投資口国内50%超募集要件）について、「個々の増資ごと」ではなく、「出資の合算」で判定することを明確化する。