

平成24年度税制改正要望項目：説明資料

《Ⅰ. 国際競争力の強化を図るための国内投資促進税制》

1. 長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充

東日本大震災からの復興を支えるためにも、日本経済の活性化は不可欠であり、国際競争力を強化することが必要である。そのためには、産業の空洞化を防止し、産業構造の転換や国内投資を促進するとともに、雇用を創出することが重要であり、長期所有土地から、土地・建物等への事業用資産の買換え特例について、課税の繰延割合を100%（現行：80%）に戻したうえ、適用期限（平成23年12月31日）を延長する。

※ 平成10年度改正で現在の姿に。買換え資産の地域限定の撤廃、買換え資産の範囲に土地を追加、譲渡資産の所有期間要件の緩和、課税繰延割合の引上げ（60%→80%）。平成13、16年度改正で適用期限を3年延長。平成19年度改正で適用期限を2年延長。平成21年度改正で適用期限を3年延長。

2. 都市部におけるBCP機能の強化を促進する特例の創設

我が国大都市の国際競争力の強化のためには、都市の防災性能の向上に加え、災害時における事業継続に不可欠な自家発電設備や備蓄倉庫等の拡充等、BCP機能の強化を促進することが必要であり、これらの整備を支援する税制上の特例措置を創設する。

《Ⅱ. 良好な住宅ストックの形成に資する税制》

1. 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長

新築住宅に係る固定資産税の特例（現行：床面積120㎡までの部分を中高層耐火住宅は5年、その他3年、税額を1/2に軽減）の適用期限（平成24年3月31日）を延長する。

＜平成23年度税制改正大綱・検討事項〔地方税〕＞（抜粋）

「(4) 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。」

2. 住宅取得等資金の贈与に係る特例の延長・拡充

- ① 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、非課税限度額（現行：1,000万円）を1,500万円に引き上げた上で延長する。
※平成21年度税制改正で創設された非課税措置500万円について、平成22年度税制改正において、平成22年中に贈与を受けた場合は1,500万円、平成23年中に贈与を受けた場合は1,000万円まで限度額を引き上げ。暦年課税の基礎控除（110万円）や相続時精算課税制度と併せて利用可。
- ② 相続時精算課税制度における住宅取得資金等贈与の特例（65歳未満の親からの贈与も可能）について、適用期限（平成23年12月31日）を延長する。

3. 居住用財産の売却・買換えに伴う特例の延長

- ① 特定の居住用財産の買換えに伴う譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用期限（平成23年12月31日）を延長する。
※ 所有期間5年超の居住用財産を売却して譲渡損失が発生し、床面積50㎡以上の一定の住宅に買い換える場合に、譲渡年の損益通算に加え、所得税・住民税の計算上、3年間の繰越控除を認める。住宅ローン減税との併用可能。買換資産にローン残高があることが必要。
- ② 居住用財産を譲渡した場合の損益通算・繰越控除の特例の適用期限（平成23年12月31日）を延長する。
※ 所有期間5年超の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から譲渡価額を控除した額（住宅ローン残高－譲渡価額）を限度として、譲渡年の損益通算に加え、所得税・住民税の計算上、3年間の繰越控除を認める。平成16年度税制改正で創設。
- ③ 特定の居住用財産の買換えに伴う長期譲渡所得の課税の特例の適用期限（平成23年12月31日）を延長する。
※ 居住期間10年以上、所有期間10年超の居住用財産を譲渡し、床面積50㎡以上・土地面積500㎡以下の一定の住宅に買い換えた場合に課税の繰延べを認める。平成22年度税制改正で、譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下に限定。

4. 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長

- ① 住宅用土地に対する不動産取得税の特例措置(住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)相当額を減額)を受ける場合の土地取得から新築までの期間要件の特例措置(本則2年→特例3年、やむを得ない事情の場合には100戸以上のマンションは4年)について、適用期限(平成24年3月31日)を延長する。
- ② デベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例措置(本則6ヶ月→特例1年)について、適用期限(平成24年3月31日)を延長する。

5. 長期優良住宅に係る特例の延長

- 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制度について、適用期限(平成23年12月31日)を延長する。
※「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅の新築又は建築後使用されたことのない長期優良住宅の取得をして、平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合、標準的な性能強化費用相当額(1,000万円を上限)の10%相当額をその年分の所得税額から控除(当該控除をし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)。平成21年度税制改正で創設。
- ② 長期優良住宅に係る以下の特例措置の適用期限(平成24年3月31日)を延長する。
 - (イ) 登録免許税の特例(所有権の保存登記:本則0.4%→特例0.1%、所有権の移転登記:本則2%→特例0.1%)
 - (ロ) 不動産取得税の課税標準の特例(一般住宅:1,200万円→長期優良住宅:1,300万円)
 - (ハ) 固定資産税の特例(新築から5年間床面積120㎡までの部分の税額を2分の1に軽減、中高層耐火建築物は7年間)

6. マンション建替え事業に係る登記の非課税措置の延長

マンション建替え事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等に係る非課税措置の適用期限(平成24年3月31日)を延長する。

※「マンションの建替え円滑化等に関する法律」に規定されるマンション建替え事業の施行者等が、建替え事業により受ける登記で、①権利変換手続開始の登記、②施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記、③権利変換後の土地に関する権利、のいずれかに該当するものを非課税とする措置。平成14年度税制改正で創設。

7. マンション工期遅延により特例措置を受けられない顧客の救済措置

東日本大震災の影響に伴うマンションの工期遅延により、適用期限が到来する住宅関連税制特例(住宅ローン減税制度、住宅取得等資金の贈与税の非課税措置等)を受けることができない契約済み顧客に対し、救済措置を講ずる。

《Ⅲ. 不動産の流動化や有効利用の促進を図る税制》

1. 土地・住宅用建物に係る不動産取得税の軽減税率等の特例の延長

不動産の流動化を促進する観点から、土地および住宅用建物に係る軽減税率 3%（本則 4%）及び宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例（固定資産税評価額の 1/2）の適用期限（平成 24 年 3 月 31 日）を延長する。

《参 考》

	課税標準の特例	本則税率	軽減税率
土地 (住宅)	1/2 (~H24. 3/31)	4%(*)	3% (~H24. 3/31)
土地 (非住宅)	1/2 (~H24. 3/31)	4%	3% (~H24. 3/31)
建物 (住宅)	1,200 万円控除等	4%(*)	3% (~H24. 3/31)
建物 (非住宅)	なし	4%	なし

(*）住宅用の土地・建物は制度創設以来 3%。

2. 商業地等の固定資産税の条例減額特例の延長

都市の中心部の有効利用の取組みを進め、地域の活性化を図る観点から、商業地等における条例減額措置（地方自治体が条例により負担水準の上限を 70%から 60%の間に定めることができる措置）の適用期限（平成 23 年度）を延長する。

3. 特定住宅建設事業等に係る 1,500 万円特別控除の延長

本特例の適用期限（平成 23 年 12 月 31 日）を延長する。

- ※ 個人又は法人が一定の要件を満たす一団の宅地造成事業（面積 5 畝以上等）又は一定の住宅建設事業（戸数 50 戸以上等）のために土地等を譲渡した場合に、軽減税率との選択適用により 1,500 万円特別控除の適用が認められる。事業が要件を満たすことについて国土交通大臣の認定が必要。
- ※ 平成 6 年度改正で創設。

以 上