

紙上研修編

平成13年度

こうなった不動産の税制①

不動産を取得するとき

【新住宅ローン減税】

景気に配慮して、平成13年7月1日から平成15年12月31日までの制度として、新たに新住宅ローン減税制度が創設されました。新住宅ローン減税を従来の住宅ローン控除と比較し、表にすると以下ようになります。

なお、住宅ローン減税は、返済期間10年以上の住宅ローンを有すること、家屋の床面積(登記簿の面積)が50㎡以上であること、買換えの場合は居住用財産を譲渡した場合の特例(3,000万円控除など)を受けていないこと、その他所定の要件を満たす必要があります。



区分	住宅ローン控除			新住宅ローン減税
居住の用に供する時期	平成11年1月1日から平成13年6月30日まで			平成13年7月1日から平成15年12月31日まで
控除期間	15年			10年
住宅ローンの年末残高の限度額	5,000万円			5,000万円
控除率	1~6年目	7~11年目	12~15年目	1~10年目
	1%	0.75%	0.5%	
各年の最大減税額	50万円	37.5万円	25万円	50万円
最大減税額の累計額	587.5万円			500万円

贈与税

マイホーム取得のため親から子への支援を容易にする等の観点から住宅取得資金の贈与の特例が拡充されました。
住宅取得資金に係る贈与税の特例の改正は、平成13年1月1日以後の贈与から適用します。

改正項目

改正内容

① 基礎控除額(60万円)の引き上げ

110万円に引き上げられました。
(注) 資産の保有が集中している高齢者から若年・中年世代への早期の資産移転を容易にする等の観点からの引き上げです。

② 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例

イ 非課税限度額(300万円)の引き上げ

550万円に引き上げられました。

(注1) 贈与税の基礎控除額が、60万円から110万円に引き上げられたことにより、5年分の先取り額が増加したことにより(110万円×5=550万円)。

住宅取得資金の贈与額	贈与税額	
	改正前	改正後
600万円	30万円	5万円
800万円	50万円	25万円
1,000万円	70万円	45万円
1,200万円	97.5万円	65万円
1,500万円	152.5万円	105万円

(注2)

(注3) この特例を受けるには、父母または祖父母からの贈与であること、家屋の床面積(登記簿の面積)が50㎡以上であること、その年分の所得が1,200万円以下であること、その他所定の要件を満たす必要があります。

□ 適用対象の拡大



(A) 増改築資金の贈与

その者の所有する住宅について増改築(工事費用が1,000万円以上または増改築による床面積の増加が50㎡以上であるもの)の対価に充てるために受ける金銭の贈与が適用対象に加えられました。

(B) 買換え・建替え資金の贈与

贈与日前5年以内に居住していた自己または配偶者の所有するすべての住宅を、その贈与日の属する年の翌年12月31日までに譲渡(建替えのための減失を含みます)する場合等において、自己の住宅の取得または新築の対価に充てるために受ける金銭の贈与が適用対象に加えられました。

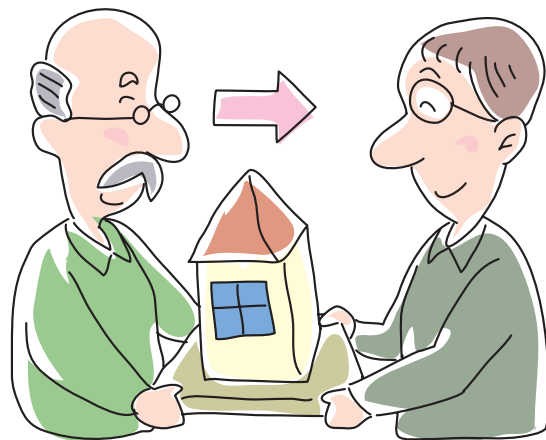
印紙税

不動産の譲渡に関する契約書等で、記載金額が1,000万円を超え、かつ、平成13年3月31日までに作成されるものに係る税率の軽減措置の適用期限が2年延長されました。

印紙税の税額

建設工事請負契約書			不動産売買契約書		
記載金額	税額		記載金額	税額	
1万円以上 100万円以下	200円		1万円以上 100万円以下	200円	
100万円を超え 200万円 //	400円		10万円を超え 50万円 //	400円	
200万円 // 300万円 //	1,000円		50万円 // 100万円 //	1,000円	
300万円 // 500万円 //	2,000円		100万円 // 500万円 //	2,000円	
500万円 // 1,000万円 //	10,000円		500万円 // 1,000万円 //	10,000円	
1,000万円 // 5,000万円 //	15,000円		1,000万円 // 5,000万円 //	15,000円	
5,000万円 // 1億円 //	45,000円		5,000万円 // 1億円 //	45,000円	
1億円 // 5億円 //	80,000円		1億円 // 5億円 //	80,000円	
5億円 // 10億円 //	180,000円		5億円 // 10億円 //	180,000円	
10億円 // 50億円 //	360,000円		10億円 // 50億円 //	360,000円	
50億円を超えるもの	540,000円		50億円を超えるもの	540,000円	
記載なし	200円		記載なし	200円	

(注) 記載金額が1,000万円を超えるもので平成9年4月1日から平成15年3月31日までの間に作成されるものについては税額が軽減されることになっておりますので、上記の表は軽減後の税額を記載してあります。



マイホーム取得のための親から子への支援として住宅取得資金の贈与の特例が拡充されました。

登録免許税

登録免許税は、不動産を取得して所有権の取得に関する登記をする場合に納める税金です。例えば、所有権の移転登記をする場合、固定資産税評価額（土地については、その3分の1の金額）に次の税率を乗じて税額を計算します。

売買・交換 50/1,000 贈与 25/1,000 相続 6/1,000

0.0 住宅の特例 (注) 自身の住宅として使用する床面積50㎡以上、中古住宅は築20年以内(シブシブは25年)以内、取得後1年以内の登記、住宅用家屋証明書 の添付が要件です。

改正項目

- ① 住宅用家屋の所有権の保存登記・移転登記または住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する税率の軽減措置
保存登記 1.5/1,000 移転登記 3/1,000

適用期限が2年間延長され、平成15年3月31日までとされました。

改正内容

- ② 特定目的会社(SPC)が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置 (税率を25/1,000とする措置)

適用要件を見直した上、税率が16/1,000に引き下げられました。
適用期限が平成16年3月31日まで延長されました。

- ③ 一定の投資信託により不動産を取得した場合および一定の投資法人が不動産を取得した場合の所有権の移転登記

3年間の措置として税率が本則(50/1,000)の1/3に軽減されました。
軽減税率 16/1,000

- ④ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に規定する防災街区整備権利移転等促進計画に基づき土地を取得した場合の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置 (税率を25/1,000とする措置)

適用期限が2年間延長され、平成15年3月31日までとされました。

- ⑤ 都市再開発法の認定再開発事業計画に基づき土地を取得した場合の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置 (税率を25/1,000とする措置)

適用期限が2年間延長され、平成15年3月31日までとされました。

- ⑥ 民間都市開発の推進に関する特別措置法の認定計画に基づき土地を取得した場合の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置 (税率を30/1,000とする措置)

適用期限が2年間延長され、平成15年3月31日までとされました。

不動産取得税

不動産取得税は、不動産を取得(有償・無償を問いません)したときに、その取得者に対してその不動産の所在地の都道府県が課税する税金です。ただし、相続による取得は非課税です。税額は、原則として固定資産税評価額(宅地については、その1/2の金額)の4%(住宅は3%)相当額です。

住宅や住宅用地については、次のような控除額や減額措置があります。
① 床面積など所定の要件を満たす住宅については、評価額から築年数に応じた控除額(1,200万円~230万円までの6段階)が控除されます。例えば、床面積が60㎡の新築住宅の取得については、評価額から1,200万円が控除されます。

② 住宅用地についての税率は、原則として3%(本則4%の1/4が軽減されるため)となります。
③ 床面積など所定の要件を満たす住宅の敷地については、住宅の床面積の2倍(200㎡が限度)までの土地の面積に対応する税額を減額する措置があります。

改正項目

- ① 住宅の税率を3%に軽減する措置および住宅用土地を取得した場合の税率(本則4%)を1/4減額(実質3%)する措置

適用期限が3年間延長され、平成16年6月30日までとされました。

改正内容

「不動産取得税」は不動産の取得自体にかかる税金



「登録免許税」は不動産取得の登記にかかる税金

② 土地を取得した日から3年以内に特例適用住宅を新築した場合の減額措置
 (200㎡を限度として住宅の床面積の2倍までの税額を減額する措置)



適用期限が3年間延長され、平成16年6月30日までとされました。

③ 自己居住用以外で新築後2年以内の未使用住宅とその土地を併せて取得した場合の減額措置
 (②と同様の減額措置)



適用期限が3年間延長され、平成16年3月31日までとされました。

④ 新築家屋を宅地建物取引業者等が取得したものとみなされる時期(新築後6ヶ月)の延長措置
 (新築後1年とする措置)



適用期限が3年間延長され、平成16年3月31日までとされました。

⑤ 特定目的会社(SPC)が資産流動化計画に基づき取得する一定の不動産に係る課税標準の特例措置
 (1/2に軽減する措置)



イ 不動産の証券化を促進するため、軽減措置を拡大し、課税標準が1/3に軽減されます。
 ロ 適用期限が平成15年3月31日まで延長されました。

⑥ 一定の投資信託により取得する一定の不動産および一定の投資法人が取得する一定の不動産に係る不動産取得税



不動産の証券化を促進するため、課税標準が1/3に軽減される措置が2年間に限り講じられました。

⑦ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に規定する防災街区整備権利移転等促進計画に基づいて土地を取得した場合の課税標準の特例措置
 (1/5を軽減する措置)



適用期限が2年間延長され、平成15年3月31日までとされました。

⑧ 都市再開発法の認定再開発事業計画に係る再開発事業により建築された建築物の用に供する土地で従前の土地に代わるものを取得した場合の課税標準の特例措置
 (1/5を軽減する措置)



適用期限が2年間延長され、平成15年3月31日までとされました。

⑨ 民間都市開発推進機構が取得する事業見込地に係る課税標準の特例措置
 (2/3を軽減する措置)



適用期限が1年間延長され、平成14年3月31日までとされました。

⑩ 共有物分割による不動産の取得



一定の要件の下で、非課税措置が講じられました。

以下第10号へ続く

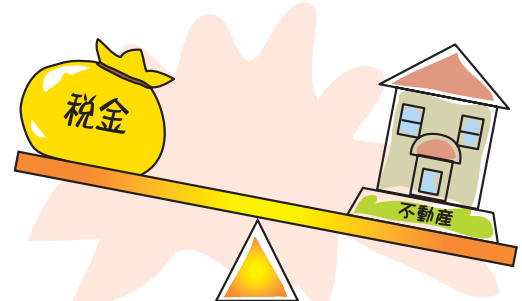
ご質問について

リアルパートナー紙上研修編についてのご質問は、お手数ではございますが、文書にてご送付下さいますようお願い申し上げます。

〈ご送付先〉 〒101-0032 東京都千代田区岩本町二丁目六番三号
 (社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当宛

◎次号のお知らせ

次号リアルパートナー紙上研修編第10号は、「平成13年度こうなった不動産の税制②」をテーマに発行する予定です。



軽減措置の延長、拡大などで、不動産取得税の負担がまた軽くなりました。