

平成24年度

# 税制改正大綱の概要

～ 各種特例の適用期限の延長を獲得～

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)では、不動産に関する各種税制の特例の見直しが検討されるなか、国民の住生活環境の向上のために、都道府県宅建協会と連携して、国等に対して、国民の住宅取得の負担軽減のための各種税制特例措置の延長・拡充等がなされるよう、提言を行なってまいりました。

その結果、政府の平成24年度税制改正大綱においては、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長が堅持され、土地・住宅に係る不動産取得税の軽減措置や新築住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置等の延長が盛り込まれるとともに、住宅取得等資金に係る贈与税非課税制度の延長・拡充並びに、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の延長等の成果を得ることができました。

また急遽、固定資産税の住宅用地に係る軽減措置の廃止又は縮減が提起された際には、制度の堅持を訴えて奔走した結果、ぎりぎりまで予断を許さない状況でありましたが、なんとか制度の継続が認められることとなりました。

このような成果を得ることができましたことも、皆様方のご協力によるものであり、ここに感謝申し上げます。

国民生活の基本要素である住宅取得をおびやかす恐れがある、消費税率の引き上げについては、住宅取得に関する消費税率を据え置くか、軽減税率の導入や不動産取得税、登録免許税、印紙税等の各種不動産流通税の抜本的な見直し等により、住宅取得時の実質的な税負担増を回避するよう、積極的に提言を行なってまいります。

これからも全宅連では、一般消費者の保護を図るために、苦情解決業務や弁済業務、手付金等保管業務や研修業務などを実施している社団法人全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)とともに、都道府県宅建協会や会員各位と連携して、消費者利益の擁護と不動産取引の安定化に努め、安全安心な不動産取引を推進し、国民の住生活の向上に寄与する所存であります。



社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会  
会長 伊藤 博



**(社)全国宅地建物取引業協会連合会**  
**(社)全国宅地建物取引業保証協会**

# 平成24年度税制改正大綱のポイント

## (土地住宅税制改正の概要)

### ◆拡充のうえ適用期限が延長されるもの◆

#### 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

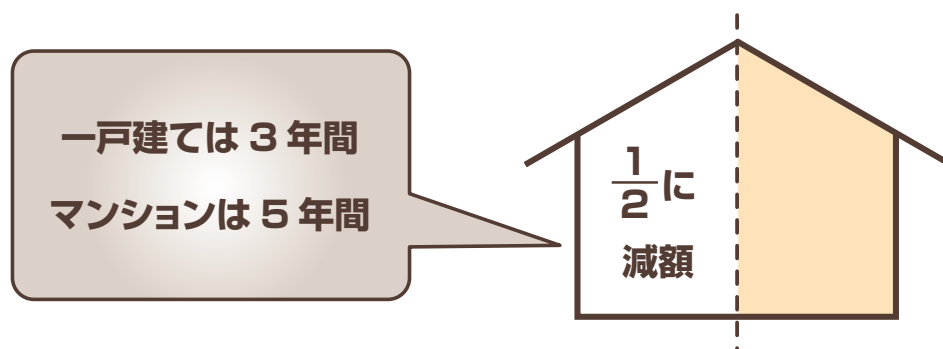
…非課税枠が以下のとおり拡充され、適用期限が平成26年12月31日まで延長されます。

現行	改正案
<非課税枠> 1,000万円	<非課税枠> ① <u>省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合</u> 平成24年中の住宅取得等資金贈与 1,500万円 平成25年中の住宅取得等資金贈与 1,200万円 平成26年中の住宅取得等資金贈与 1,000万円 ※ 東日本大震災の被災者については、25年中、26年中の贈与についても1,500万円まで非課税 ② ①以外の住宅(一般住宅)の場合 平成24年中の住宅取得等資金贈与 1,000万円 平成25年中の住宅取得等資金贈与 700万円 平成26年中の住宅取得等資金贈与 500万円 ※ 東日本大震災の被災者については、25年中、26年中の贈与についても1,000万円まで非課税
<住宅の床面積> 50㎡以上	<住宅の床面積> 東日本大震災の被災者を除き、50㎡以上240㎡以下

### ◆適用期限が延長されるもの◆

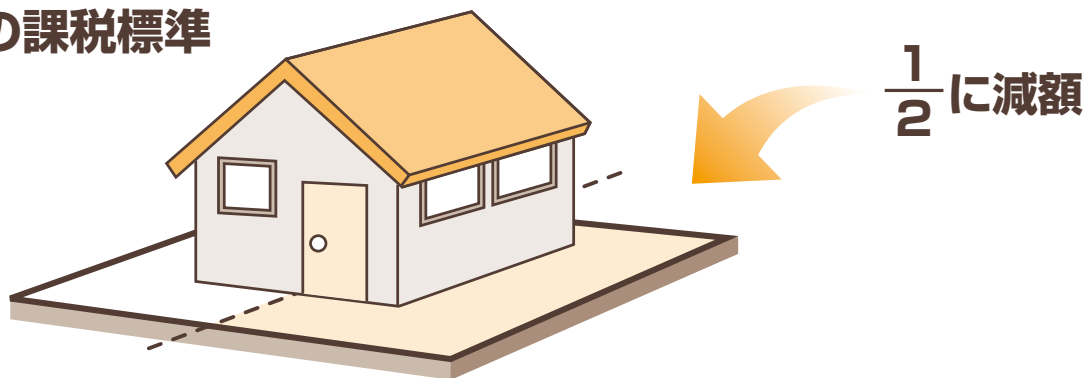
#### 1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置(2分の1に減額)

…2年延長



## 2. 宅地評価土地に係る不動産取得税の課税標準の特例措置 (2分の1に減額) .. 3年延長

### 宅地の課税標準



## 3. 土地・住宅に係る不動産取得税の軽減税率 .. 3年延長

不動産取得税の税率

本則 4%	土地・住宅 ..3%に軽減
-------	---------------

## 4. 新築住宅を宅建業者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)を経過した日とする不動産取得税の特例措置 .. 2年延長

## 5. 新築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 住宅新築までの経過年数を3年(本則2年)とする特例措置 .. 2年延長

## 6. 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 .. 3年延長

相続時精算課税の住宅取得資金に係る特例

原則	住宅取得等資金の贈与の場合
贈与者の要件：65歳以上の親	贈与者の要件：65歳未満の親でも可

## 7. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等 …いずれも 2 年延長

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等	住宅の買換えにともない発生した譲渡損失について、他の所得（給与所得や事業所得）と損益通算したり、譲渡の翌年以降繰り越して控除できる制度
特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等	買換えせずに譲渡した場合に、譲渡損失を他の所得と通算したり、譲渡の翌年以降繰り越して控除できる制度 ※繰越控除等が認められる金額は、譲渡直前のローン残金から譲渡価額を引いた額（売却額以上にローンが残っている場合）に限られます

### ◆一部内容が見直されるもの◆

#### 1. 特定の居住用財産の買換えに係る長期譲渡所得の課税特例措置（課税の繰延） …一部見直しのうえ、2 年延長

譲渡価格の要件を見直し

現 行	改正案
譲渡資産の譲渡価格 2億円以下	譲渡資産の譲渡価格 1.5 億円以下

#### 2. 長期保有土地等（所有期間 10 年超）を譲渡し、新たに事業用資産に買い換えた場合の特例（80%の課税繰延）

…対象となる買換資産について一部要件を見直しのうえ、3 年延長

買換資産の要件を変更

現 行	改正案
買換資産について面積要件等はない	買換資産の対象となる土地等の範囲 → 事務所等一定の建築物等の敷地で 300 m <sup>2</sup> 以上のものに限定

### 3. 特定の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 …適用対象を見直しのうえ、3年延長

特例の適用対象を縮減

現 行	改正案
対象事業 ●5ヘクタール以上の一団の宅地開発 ●50戸以上の一団の住宅建設	対象事業から「50戸以上の一団の住宅建設」を除外

### 4. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における各種特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税、所得税） …一部見直しのうえ、2年延長

- 移転登記に係る登録免許税の軽減税率
  - … 戸建て住宅に係る軽減税率を 1,000 分の2（現行 1,000 分の1）に引き上げた上で、適用期限を2年延長
- 固定資産税の特例（一戸建て5年・マンション7年、2分の1減額）
  - … 現行どおり2年延長
- 不動産取得税の特例（1,300万円控除） … 現行どおり2年延長
- 長期優良住宅を新築又は取得した場合の所得税の特別控除
  - … 税額控除額の上限額を 50 万円（現行：100 万円）に引き下げた上で、適用期限を2年延長

### 5. 土地に係る固定資産税の課税標準の特例措置 …住宅用地については縮減

- … 住宅用地について、負担水準（前年度課税標準額の新評価額に対する割合）が 80%以上の場合に前年度課税標準額に据え置く措置が廃止されます。ただし、経過措置として、平成 24 年度および 25 年度については、負担水準が 90%以上の場合には、前年度課税標準額が据え置かれます。

※商業地について、負担水準が 70%超の場合に前年度課税標準額に据え置く措置については、来年度以降も継続されます。

## ◆新たに創設される措置◆

低炭素まちづくり促進法（仮称）の制定に伴い、一定の認定省エネルギー住宅の新築・取得等について以下のような特例措置が講じられます。

### ●住宅ローン減税の拡充

居住年	控除期間	住宅借入金の年末残高の限度額	控除率
平成24年	10年間	一般住宅が3,000万円のところ → <u>4,000万円に拡充</u>	1%
平成25年	10年間	一般住宅が2,000万円のところ → <u>3,000万円に拡充</u>	1%

### ●登録免許税の軽減税率

所有権の保存登記	一般住宅が0.15%のところ → 0.1%に緩和
所有権の移転登記	一般住宅が0.3%のところ → 0.1%に緩和

## ◆その他◆

- 固定資産税の住宅用地に係る軽減措置（200㎡以下の部分を6分の1、200㎡超の部分をも3分の1に軽減する措置）の廃止または縮減が提起されましたが、本特例が廃止されれば住宅を所有する国民に多大な影響を与えることから、本会において制度の堅持を要望しました。その結果、今改正では現状のまま制度が継続されることとなりました。
- 固定資産税の新築住宅に係る減額措置（税額を2分の1に減額）の対象から賃貸住宅を除外する案が提起されました。しかし、賃貸住宅市場への悪影響が懸念されることから、賃貸住宅を除外しないよう要望したところ、今回の改正では見直しが見送られることとなりました。

（注意）本パンフレットの内容は、平成24年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案であります（平成24年1月13日現在、国会では未成立です）。  
税制改正関連法案は1月から開かれる通常国会にて審議され、政治情勢に大きな変動がない限り、3月末頃、成立する見込みです。

### 平成24年度税制改正大綱のポイント

平成24年1月13日発行  
編集・発行／(社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(社)全国宅地建物取引業保証協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3  
全宅連会館 Tel. 03-5821-8111 (代)  
03-5821-8113 (直通)