

～国民の住生活環境の改善に向けた税制改正内容が盛り込まれる～

平成
23
年度

税制改正大綱の概要



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

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）では、税制改正や土地住宅政策が、国民の住生活に直接多大な影響を及ぼすことを鑑み、住生活環境の安定を図るために不動産市場の活性化や住宅取得支援に資する、各種の提言を都道府県宅地建物取引業協会と連携して行っております。

このたび閣議決定された平成23年度政府税制改正大綱においては、提言の結果として、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率や不動産譲渡等に係る印紙税の軽減措置等、期限切れとなる特例措置の延長が盛り込まれました。

また、今回見直すこととされていた新築住宅の固定資産税の減額措置や、企業に対する法人税率引き下げの代替財源として急遽廃止案が浮上した、事業用の買換え特例については、大綱決定のぎりぎりまで予断を許さない状況でしたが、住宅取得者の初期負担の軽減や土地の有効利用促進のため、制度の必要性を強力に訴え、堅持することができました。

さらに、本会の独自の案件として提言していた、住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の土地先行取得資金への適用拡大については、住宅取得者のニーズを粘り強く訴えた結果、受け入れられました。これにより、各世帯のライフプランや資金計画にあわせた柔軟なマイホーム計画が可能になり、世代間の資産移転を通じて、住宅市場の活性化、ひいては景気の浮揚にも資すると考えます。

国家財政が非常に厳しい折ですが、以上のような一連の住宅支援策が継続されることにより、住宅着工件数が増え、国民の住宅取得が容易になる等の住生活環境の改善が図られることを期待しております。

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、手付金等保全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、都道府県宅地建物取引業協会や会員業者と連携し、宅地建物取引に係る者の資質の向上を通じて、消費者利益の擁護と増進に努め、国民の住生活の向上を目的に邁進してまいります。

(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

1

住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率の適用期限延長

一定の住宅用家屋については、所有権保存登記や移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されていますが、この軽減税率の適用期限が平成 25 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます。

住宅家屋に係る軽減税率

登記の種類	本則税率	軽減税率
所有権保存登記	0. 4%	0. 15%
所有権移転登記（売買）	2%	0. 3%
抵当権設定登記	0. 4%	0. 1%

<対象となる住宅家屋の主な要件>

- ・床面積 50 m²以上
- ・中古住宅の場合、建築後 20 年以内（耐火建築物は 25 年以内）等

2

住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の運用改善

住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度は、従来、土地の先行取得資金については、建築条件付契約等の場合を除き、非課税の適用外とされていました。今回の改正で、建築条件等がなくても土地資金が非課税の対象となるよう運用改善が図られます。

改正前

土地の取得資金については、住宅の新築・取得とともにする場合に限って対象。
土地を先行取得する場合は、建築条件付の場合のみ

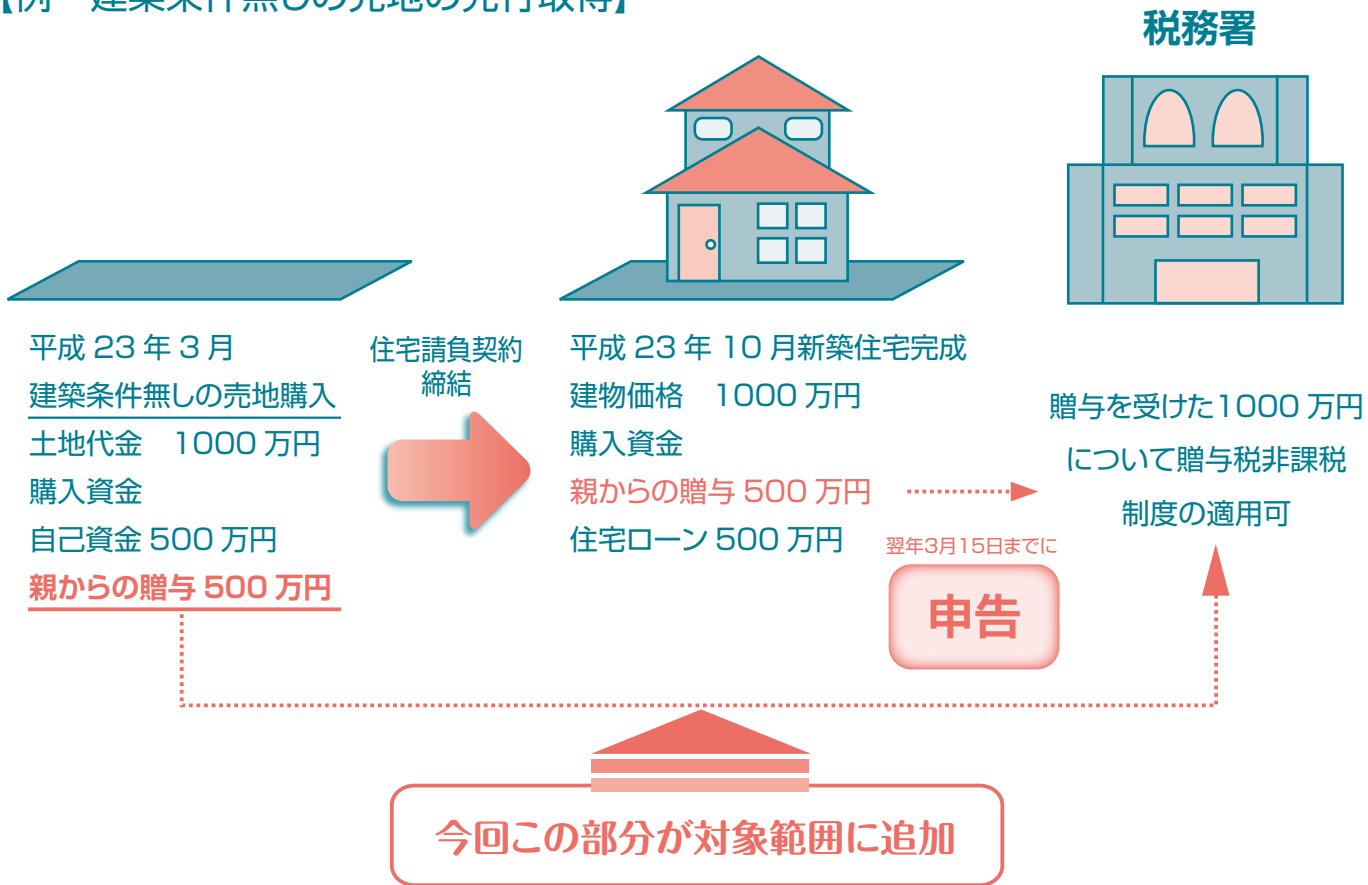


改正後

贈与の翌年3月 15 日までに住宅が建築されるのであれば、土地取得契約に建築条件がなくても、土地取得資金について非課税を適用

住宅取得資金の非課税枠・平成 23 年は 1,000 万円

【例 建築条件無し売地の先行取得】



※贈与の翌年3月15日まで(上記の例では、平成24年3月15日まで)に建築され居住していることが必要!

3 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の適用期限延長

不動産の譲渡契約等に係る印紙税の軽減措置の適用期限が平成 25 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます。

不動産譲渡等に係る印紙税の特例

契約書記載金額	本則税率	軽減税率
1,000 万円超 5,000 万円以下	2万円	1 万 5 千円
5,000 万円超 1億円以下	6 万円	4 万 5 千円
1億円超 5億円以下	10 万円	8 万円
5億円超 10 億円以下	20 万円	18 万円
10 億円超 50 億円以下	40 万円	36 万円
50 億円超	60 万円	54 万円

4

住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事に係る所得税の特別控除の適用期限延長

住宅に一定のバリアフリー改修工事や省エネ改修工事を行った場合には、工事費用の一定額を所得税額から控除することができます。今回の改正では、以下のとおり一部内容を見直しの上、適用期限が平成 24 年 12 月 31 日まで2年間延長されます。

バリアフリー改修工事および省エネ改修工事特別控除の見直し点

	平成 23 年中	平成 24 年中
バリアフリー改修工事	控除上限額 200 万円の 10% (20 万円) (従来どおり)	控除上限額 150 万円の 10% (15 万円)
省エネ改修工事	控除上限額は 200 万円の 10% (20 万円) で従来どおり ただし、平成 23 年4月1日以降の工事について、別途補助金等の 交付を受けている場合には、補助金の額を除外して計算	

5

その他の注目すべき改正

①新築住宅に係る固定資産税の減額措置の堅持

新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建て住宅は3年間、マンションは5年間固定資産税を2分の1に減額する制度）は、地方財源確保等の観点から、今回の改正で抜本的に見直すこととされていましたが、この制度が廃止または縮減されれば、住宅取得時の初期負担が増大し、国民の住宅取得に悪影響を及ぼします。

こうした観点から、本会において制度の堅持を強く要望した結果、今改正においては現状のまま継続されることとなりました(ただし、平成24年度改正までに結論を得ることとされています)。

②事業用買換え特例（長期保有土地等から事業用不動産への買換え特例）の堅持

法人税率引き下げの代替財源として、本特例の廃止・縮減案が急きょ浮上しましたが、本特例を廃止すれば、中小企業や地方経済への悪影響、土地流動化の阻害要因となるため、本会では制度の堅持を強力に要望致しました。

その結果、今改正では、現状のまま維持されることとなりました。

③相続税・贈与税の見直し

格差の是正および昨今の地価下落に対応するため、相続税については、以下のとおり実質負担増となる改正がなされますが、その一方で、高齢者からの生前の資産移転を容易にする観点から、贈与税等の負担軽減等が図られます。

<相続税に関する主な改正>

- 最高税率（現行：50%）を55%に引き上げ、税率構造を見直し
- 基礎控除の引き下げ



<贈与税に関する主な改正>

- 20歳以上の者が父母・祖父母から贈与を受けた場合の税率（暦年課税）の軽減等
- 相続時精算課税の対象者の拡大

	改正前	改正後
贈与を受ける者	20歳以上の子（親から子のみ）	20歳以上の孫も可（祖父母から孫への贈与も可）
贈与をする者	65歳以上（改正前は住宅取得資金の贈与のみ65歳未満可）	60歳以上

住宅エコポイントの延長及び対象拡充について

住宅エコポイントの対象拡充について

平成22年10月8日に閣議決定された「円高・デフレ対応のための緊急総合経済対策」において、住宅エコポイントの対象拡充が位置づけられました。

<住宅エコポイントの対象拡充>

エコ住宅のリフォーム等に併せて設置する省エネ性能が優れた住宅システムの一体的導入を促進するため、住宅用太陽熱利用システム（ソーラーシステム）、節水型便器、高断熱

浴槽へポイント発行対象を拡充する。

※平成 22 年 11 月 26 日に平成 22 年度補正予算が成立し、住宅エコポイントの対象拡充が決定しました。

拡充された住宅設備（太陽熱利用システム・節水型トイレ・高断熱浴槽）については、平成 23 年 1 月以降に工事着手するものを対象とし、平成 23 年 1 月 11 日から申請受付（戸別申請のみ）を開始します。

※一括申請の申請受付は、平成 23 年 2 月上旬に開始する予定です。

住宅エコポイントの延長について

平成 22 年 9 月 10 日に閣議決定された「新成長戦略実現に向けた 3 段構えの経済対策」において、住宅エコポイントの延長が位置づけられました。

<エコポイント制度の延長（平成 23 年 12 月末まで）>

エコ住宅の新築、介護にも役立つバリアフリーリフォームを含めたエコ住宅へのリフォームに対してポイントを発行する制度を 1 年延長する（平成 23 年 12 月 31 日まで延長）

※平成 22 年 9 月 24 日に閣議決定した、平成 22 年度経済危機対応・地域活性化予備費により住宅エコポイントの 1 年延長が決定しました。

問い合わせ先：住宅エコポイント事務局

<http://jutaku.eco-points.jp/>

0570-064-717

ナビダイヤル（有料）

9：00～17：00（土・日・祝日・年末年始含む）

（注意） 本パンフレットの内容は、平成23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23年1月20日現在、国会では未成立です。

税制改正関連法案は、政治情勢に変動がない限り、年明けの通常国会で審議され、3月末頃に成立する見込みです。

平成23年度
税制改正大綱の
ポイント

「平成23年度税制改正大綱の概要」

平成23年1月20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）