

平成29年度

税制改正大綱の概要

～不動産税制、堅守。経済再生へ歩みを止めない！～



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博

平成29年度税制改正大綱では、住宅用家屋や土地の所有権移転等に係る登録免許税の軽減措置の延長、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長といった住宅関連税制や、企業の設備投資や土地有効利用促進に効果のある事業用資産の買換え特例の延長など、本会が重点的に要望した事項は概ね認められました。

今回の税制改正では、特にこれまで何度も見直しの議論があった事業用資産の買換え特例の延長に焦点があてられ、自民党税制調査会では最後まで縮減される方向で検討されておりました。しかしながら、本特例適用法人の実に7割以上が資本規模1億円以下の中小企業であり、また都市部のみならず地方においても幅広く活用されていることから、地方活性化・不動産有効活用のツールとして、本会としても本特例の効果を訴えてまいりました。そして結果的になんとか現行制度のまま延長に漕ぎ着けたことは大変喜ばし

いこととあります。

また、大綱に先立ち決定した消費税率引き上げの再延期を受けて、住宅ローン減税や住宅資金贈与の非課税枠を設ける措置が平成33年末まで期限延長されており、内需の柱である住宅投資に対し配慮がなされたものと理解しております。

今回このような結果を得られましたのも皆様方のご理解ご協力の賜物であり、この場を借りて厚く御礼を申し上げます。

今後はさらに、住宅・不動産に係る税制について、不動産流通課税の抜本的な見直しを要望するとともに、国民の皆様方の住宅取得支援・安心安全な不動産取引をさらに推進するため、一層の努力をして参ります。



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会

平成29年度税制改正大綱のポイント

1

各種特例措置の適用期限延長

各種特例措置の適用期限が以下の通り延長されます。

- (1) 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置
…平成32年3月31日まで3年間延長

(住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率)

- ① 所有権の保存登記 0.4% → 0.15%
- ② 所有権の移転登記 2% → 0.3%
- ③ 抵当権の設定登記 0.4% → 0.1%

- (2) 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置
…平成31年3月31日まで2年間延長

(土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率)

所有権の移転登記 2% → 1.5%

- (3) 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置
…平成31年3月31日まで2年間延長

買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて課税標準から以下の額を控除

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350

【買取再販事業のイメージ】

リフォーム工事 [一定の質の向上]※



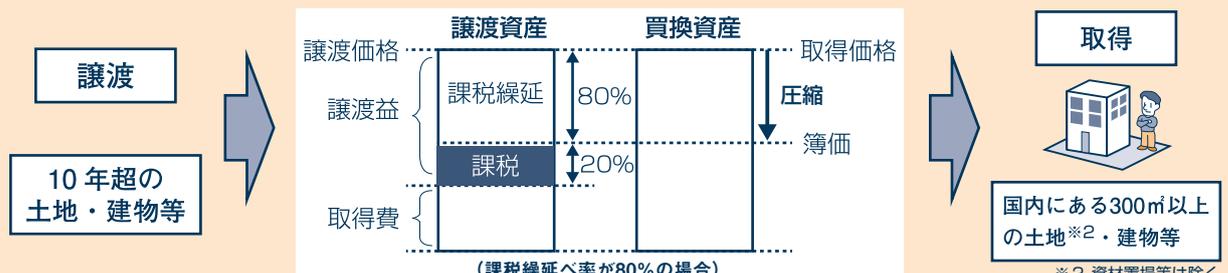
住宅の築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)
(H29.4.1～H31.3.31)

所有権移転登記: 0.1%
(本則2%、一般住宅特例0.3%)
(H28.4.1～H30.3.31)

※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

- (4) 特定の事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置
…平成32年3月31日まで3年間延長

所有期間10年超の事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部70%・75%)※¹の課税を繰延べ



※¹ 地方(東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域) → 東京23区への買換え: 70%

地方 → 首都圏近郊整備地帯等(東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部)への買換え: 75%

※² 資材置場等は除く

2

既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置が講じられます。

● 耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とする、長期優良住宅化リフォーム減税を創設

リフォーム減税の対象である耐震・省エネ改修工事とともに、一定の耐久性向上改修工事※を行い、既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について以下の措置が講じられます。

1. 所得税（投資型）

工事費等の10%を税額控除

	最大控除額
耐震+耐久性	25万円
省エネ+耐久性	25万円

2. 所得税（ローン型）

ローン残高の一定割合を税額控除

	最大控除額 (5年間合計)
省エネ+耐久性	62.5万円

3. 固定資産税

工事翌年の一定割合を減額

	減額割合
耐震+耐久性	2/3
省エネ+耐久性	2/3

※一定の耐久性向上改修工事とは、①小屋裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で、長期優良住宅建築等計画に基づく等の一定の要件を満たすもの。

● 省エネ改修（所得税）について、適用要件を合理化

現行の必須要件：「全ての居室の窓全部の断熱改修（全窓要件）」



「全窓要件」 or 「住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合」となります。

3

その他の特例措置の期限延長

以上の他、期限切れとなる各種特例措置についても適用期限が延長されます。

《不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目》

- ① 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得税の軽減税率（譲渡益 2,000万円まで:14%、譲渡益2,000万円超の部分:20%）
…平成31年12月31日まで3年間延長
- ② 法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置（平成10年より課税停止中）
…平成32年3月31日まで3年間延長
- ③ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制（固定資産税:5年間 2/3減額、不動産取得税:家屋について課税標準から1,200万円控除/戸、土地について税額から家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減）
…平成31年3月31日まで2年間延長
- ④ Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置（登録免許税:移転登記に係る税率を本則2%から1.3%に軽減、不動産取得税:課税標準から3/5控除、今改正により不動産取得税の対象に有料老人ホーム等のヘルスケア施設及びその敷地を追加）
…平成31年3月31日まで2年間延長

4 その他

- 高さが60メートルを超えるタワーマンションの固定資産税等について、階層に応じて差を設けるようにあん分する仕組みを新設（固定資産税・不動産取得税）
- 東日本大震災の被災者向け優良賃貸住宅に関する特例措置の延長（所得税・法人税）
- 熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置の創設（所得税・贈与税・登録免許税・固定資産税等）

5 参考情報 ～増税再延期への対応～

ご案内の通り、消費税率の10%への引き上げ時期が2年半再延期され、平成31年10月1日に変更されました。これに伴い住宅取得に関わる主な減税制度も、消費増税の延期と同じく2年半延長・延期することが平成28年8月24日に閣議決定されました。

- ① 住宅ローン減税
住宅ローン残高に応じて税負担が最大500万円軽くなる減税措置
…適用対象を平成33年12月末までの入居に延長
- ② 住まい給付金
所得が一定以下の人が住宅を買う時に、その所得に応じて最大30万円を給付する制度
…適用対象を平成33年12月末までの入居に延長
- ③ 住宅取得資金等贈与に係る贈与税非課税措置
住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度
…非課税枠の上限を最大3,000万円に引き上げる時期を平成31年4月に延期

改正宅建業法の施行について

改正宅建業法の施行日が、以下のとおりとなりました。

	改正の内容	施行日
①	媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設	平成29年4月1日
②	宅建業者が買主又は借主となる場合の重要事項説明の簡素化	
③	従業者名簿の記載事項の変更	
④	弁済に関する認証申出人の範囲から宅地建物取引業者を除外（宅建業者間取引の適用除外）	

上記のほかに、建物状況調査（インスペクション）に関連する部分の施行日は平成30年4月1日となります。

平成29年4月1日から宅地建物取引業法第64条の8に定める弁済を受ける権利を有する者から「宅地建物取引業者」が除かれることとなります（上表中④）。

宅建業者は、平成29年4月1日以降の取引により生じた債権に関し、営業保証金または弁済業務保証金による弁済を受けることができなくなります。これにより、取引における消費者保護の強化が図られます。

注意

本パンフレットの内容は、増税再延期および改正宅建業法に関連する内容を除いて、平成29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。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

平成29年度税制改正大綱の概要

平成29年1月16日発行
編集・発行／(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(公社)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
全宅連合会 Tel. 03-5821-8111 (代)
03-5821-8113 (直通)