

ピンチを チャンスに!

～令和3年度税制改正等のポイント～

Chance

令和3年度の税制改正では、コロナ禍での税負担増を回避するため、業界最大の懸案であった固定資産税の負担据置きを実現することができました。

また、一部条件付ではありますが、住宅ローン減税や住宅取得資金贈与制度の面積要件が緩和されるなど、今後の住宅政策の転換につながる画期的な改正も盛り込まれています。

さらに、年末に閣議決定された第3次補正予算案では、「グリーン住宅ポイント」という新たなポイント制度が創設されています。空き家バンク登録住宅や都心部からの移住住宅など、一定の既存住宅の取得が対象となっており、幅広く利用が期待できる制度になっています。

大変な苦境下ではありますが、今回の税制改正、そして新しいポイント制度を有効に活用し、このピンチを是非ともチャンスに変えていけるよう、皆様方の一層のご活躍をお祈りいたします。



令和3年1月18日
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
会長 坂本 久

令和3年度 税制改正

1 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長及び税負担の据え置き措置

- (1) 土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限が3年間(令和6年3月31日まで)延長されます。
- (2) 今般のコロナ禍の経済状況に対応するため令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据え置かれます。

2 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長

▶令和5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の延長

▶令和5年3月31日まで2年間延長

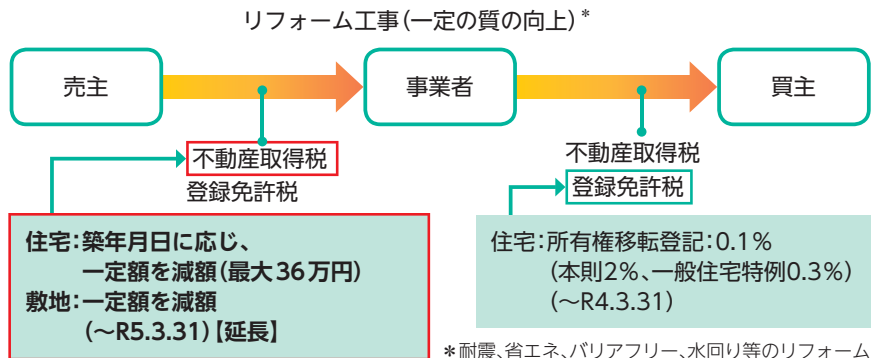
買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行ったあと、その住宅をエンドユーザーに販売する場合

【住宅部分】

築年月日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



【敷地部分】

<要件> 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

<減額内容> (1)45,000円 (2)土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%のいずれか多い方を減額

4 土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長

▶令和6年3月31日まで3年延長

(不動産取得税に係る軽減措置)

- 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置(原則:4% → 3%)
- 宅地等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

大綱のポイント

5 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

▶ 令和4年12月31日まで2年間延長

(1) 消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等で、次に定める期間内に契約した場合、控除期間を13年間とする特例について、令和4年12月31日の入居分まで2年間延長されます。

① 新築注文住宅

→ 令和2年10月1日から令和3年9月30日までの契約

② 分譲住宅、宅建業者売主の既存住宅及び増改築

→ 令和2年12月1日から令和3年11月30日までの契約

(2) 上記の場合においては、合計所得金額1,000万円以下の者について床面積40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋についても適用の対象となります。

[令和3年1月以降]

		2021 (R3) 年			2022 (R4) 年				
		1	4	7	10	11	12	1	4
消費税10%の場合 (控除期間13年間の措置) ● 10年間控除率1%。 ● 11年目から13年目の3年間は次のいずれか少ない金額 ① 借入金年末残高の1% ② 建物購入価格*の2%÷3 * 増改築をした場合は増改築等に係る費用の額	① 新築注文住宅	契約期限: 令和2年10月1日から令和3年9月30日まで 入居期限: 令和4年12月31日						【控除期間】13年間 【控除対象借入限度額】4,000万円(5,000万円)* 【契約期限】令和3年9月30日まで 【入居期限】令和4年12月31日 【面積要件】合計所得金額1,000万円以下の者に限り、40㎡以上に緩和(50㎡以上から引き下げ)	
	② 分譲住宅、宅建業者売主の既存住宅及び増改築	契約期限: 令和2年12月1日から令和3年11月30日まで 入居期限: 令和4年12月31日						【控除期間】13年間 【控除対象借入限度額】4,000万円(5,000万円)* 【契約期限】令和3年11月30日まで 【入居期限】令和4年12月31日 【面積要件】合計所得金額1,000万円以下の者に限り、40㎡以上に緩和(50㎡以上から引き下げ)	
上記以外 (従来のまま) ● 10年間控除率1%	個人間の既存住宅の売買 (消費税が課税されない場合)	(入居要件) 取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける令和3年12月31日まで引き続いて住んでいること						【控除期間】10年間 【控除対象借入限度額】2,000万円 【入居要件】取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける令和3年12月31日まで引き続いて住んでいること 【面積要件】床面積50㎡以上 (消費税10%以外の場合は従来の内容から変更はありません。)	

※ ()内は新築・未使用の認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅)の場合

6 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設

▶ 令和3年4月1日～令和5年3月31日まで2年間

災害ハザードエリア(災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等)から安全な区域への移転を促進するため、市町村がコーディネートして策定した防災移転支援計画に基づき施設又は住宅を移転する場合、移転先として取得する土地建物について、以下の措置が創設されます。

登録免許税	所有権の移転登記	本則2%→1%
	地上権等の設定登記	本則1%→0.5%
不動産取得税	課税標準から1/5控除	

7 その他の特例措置

以上の他、各種特例措置について以下のとおりです。

(1) 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置

- ▶ 要除却認定マンションの対象の拡充や団地型マンションにおける敷地分割制度の創設に関連する税制上の所要の措置

(2) 地域福利増進事業に係る特例措置(固定資産税、都市計画税)

- ▶ 令和5年3月31日まで2年間延長

(3) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除の延長(所得税、法人税等)

- ▶ ただし、適用対象から開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業が除外

(4) 相続税等納税猶予農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除特例措置(相続税、贈与税)

- ▶ 令和8年3月31日まで5年間延長

(5) 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除の特例措置の延長(所得税、法人税等)

- ▶ 令和8年3月31日まで5年間延長

8 住宅取得支援策について

(1) 住宅取得資金贈与制度の拡充

- ① 令和3年4月1日から12月31日までの契約について、令和2年の非課税額(最大1,500万円)を維持
- ② 合計所得金額が1,000万円以下の者について、住宅の面積要件の下限を40㎡に引き下げ(現行:面積要件(下限)50㎡以上) ※40㎡台は令和3年1月以降に贈与を受けた方が対象

(2) すまい給付金の適用期限延長

住宅ローン減税の契約期間と入居期限の延長、床面積要件の緩和に応じた措置を実施予定

(3) グリーン住宅ポイント制度の創設(予算成立が前提)

一定の省エネ性能等を有する住宅の新築やリフォームを行う場合、または一定の要件等を満たす既存住宅の購入を行う場合、商品や一定の追加工事と交換可能なポイントを付与。

【制度概要】

- 新築は最大40万円相当、リフォームは最大30万円相当のポイントを付与。
※一定の要件を満たす場合、新築最大100万円相当に引上げ
- 「新たな日常」等に対応した追加工事にもポイントを交換可能。
- 若者・子育て世帯がリフォームを行う場合等にポイントの特例あり。
- 住宅の新築・リフォーム、既存住宅の購入で、令和2年12月15日から令和3年10月31日までに契約の締結等した場合が対象。
※既存住宅については、空き家バンク登録物件や東京圏(条件不利地域を除く)からの移住のための住宅等が想定されています。詳細は国土交通省HPをご参照ください。

URL:https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html

注意

本パンフレットの内容は、令和3年度税制改正大綱等にもとづいており、あくまでも改正案です。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。

令和3年度 税制改正等のポイント

令和3年1月18日発行

編集・発行



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

〒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)