

平成24年度 宅建試験必見！

今年の税法の改正はここだ！

平成24年度宅建試験の税法改正のポイント

- 1．租税特別措置法の一部改正
- 2．地方税法の一部改正

1 . 租税特別措置法の一部改正（第1条関係）

国税に関し、新成長戦略の実現並びに税制の公平性の確保及び課税の適正化の観点から要請される特に喫緊の課題に対応するため、認定低炭素住宅の新築等に係る住宅ローン減税制度の創設、環境関連投資促進税制の拡充、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税の拡充等、自動車重量税に係る税率の見直し及びエコカー減税の拡充等、地球温暖化対策のための課税の特例の創設、給与所得控除の上限設定、徴収共助の規定の見直し、租税特別措置の見直し等所要の措置を講ずることを目的とした改正

(1) 長期譲渡所得の課税の特例等

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の課税の特例等の適用対象となるマンション建替事業の施行者に対する土地等の譲渡について、**その対象が良好な居住環境の確保に資するマンション建替事業の用に供する土地等の譲渡に限定された。**（租税特別措置法第31条の2、第62条の3、第68条の68関係）

（注）上記の改正は、平成24年4月1日以後に行う優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡について適用される。

（附則第12条関係）

(2) 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1,500万円特別控除

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1,500万円特別控除の適用対象となる特定の民間住宅地造成事業等のための土地等の譲渡について、**その対象から一団の住宅建設事業に係る土地等の譲渡を除外**するとともに、一団の宅地造成事業に係る土地等の譲渡の適用期限を3年延長。
(租税特別措置法第34条の2、第65条の4、第68条の75関係)

(注) 上記の改正は、平成24年1月1日以後に行う土地等の譲渡について適用される。(附則第12条、第27条、第38条関係)

(3) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例について、譲渡資産の譲渡に係る対価の額の要件を**1億5,000万円(現行2億円)以下に引き下げた上**、その適用期限を2年延長。(租税特別措置法第36条の2、第36条の5関係)

(注) 上記の改正は、平成24年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡について適用される。(附則第12条関係)

(4) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について、都市の低炭素化の促進に関する法律の制定に伴い、認定低炭素住宅（住宅の用に供する同法に規定する低炭素建築物に該当する家屋で一定のものをいう。）の新築又は建築後使用されたことのない認定低炭素住宅の取得をして平成24年又は平成25年に居住の用に供した場合における住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率が次のようになった。（租税特別措置法第41条、第41条の2 関係）

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率
平成24年	10年間	4,000万円	1.0%
平成25年	10年間	3,000万円	1.0%

(5) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用期限が2年延長。（租税特別措置法第41条の5 関係）

(6) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用期限が2年延長。（租税特別措置法第41条の5の2 関係）

(7) 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例について、その適用期限を3年延長。（租税特別措置法第70条の3 関係）

(8) 認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除

認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除について、**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、その適用期限が2年延長。**（租税特別措置法第41条の19の4 関係）

（注）上記の改正は、平成24年1月1日以後に認定長期優良住宅を居住の用に供する場合について適用される。（附則第17条関係）

(9) 贈与税

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、**非課税限度額（現行1,000万円）を次のとおり拡充した上、その適用期限を3年延長**（租税特別措置法第70条の2 関係）

- 住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用の家屋が省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用の家屋である場合
- | | | |
|---|----------------------------|---------|
| イ | 平成24年中に住宅取得等資金の贈与を受けた特定受贈者 | 1,500万円 |
| ロ | 平成25年中に住宅取得等資金の贈与を受けた特定受贈者 | 1,200万円 |
| ハ | 平成26年中に住宅取得等資金の贈与を受けた特定受贈者 | 1,000万円 |

住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用の家屋が上記の住宅用の家屋以外の住宅用の家屋である場合

- | | | |
|---|----------------------------|---------|
| イ | 平成24年中に住宅取得等資金の贈与を受けた特定受贈者 | 1,000万円 |
| ロ | 平成25年中に住宅取得等資金の贈与を受けた特定受贈者 | 700万円 |
| ハ | 平成26年中に住宅取得等資金の贈与を受けた特定受贈者 | 500万円 |

(注) 上記の改正は、平成24年1月1日以後に贈与により取得をする住宅取得等資金に係る贈与税について適用される。(附則第41条関係)

(10) 登録免許税の税率の軽減措置

特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、**一戸建ての特定認定長期優良住宅に係る所有権の移転登記に対する軽減税率を1,000分の2(現行1,000分の1)に引き上げた上、その適用期限が2年延長。**(租税特別措置法第74条関係)

(11) 都市の低炭素化の促進に関する法律に伴う登録免許税の改正

都市の低炭素化の促進に関する法律の制定に伴い、個人が、同法の施行の日から平成26年3月31日までの間に、認定低炭素住宅（同法に規定する低炭素建築物で住宅用家屋に該当するものをいう。）の新築又は建築後使用されたことのない認定低炭素住宅の取得をする場合における当該認定低炭素住宅に係る所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率について、次の措置を講ずることとする。（租税特別措置法第74条の2関係）

所有権の保存登記	1,000分の1（本則1,000分の4）
所有権の移転登記	1,000分の1（本則1,000分の20）

2. 地方税法の一部改正

平成24年度宅建試験の出題範囲となる地方税の改正は、現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して税制の整備を図るための地方税法等の一部を改正する法律（平成23年法律第83号）と、地方税法及び国有資産等所在市町村交付金法の一部を改正する法律（平成24年法律第17号）の2つがあります。それぞれ目的は異なりますが、宅建試験の頻出分野である「不動産取得税」と「固定資産税」という2つの観点からまとめます。

(1) 不動産取得税

高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日から平成25年3月31日までの間に取得された一定の要件を満たす新築のサービス付き高齢者向け住宅について、新築住宅に係る課税標準の特例措置を適用。(附則第十一条関係)

高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日から平成25年3月31日までの間に取得した土地の上に、一定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅が新築された場合について、新築住宅の用に供する土地に係る税額の減額措置を適用。(附則第十一条の四関係)

次のとおり課税標準の特例措置等の適用期限が延長された。

新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から一年(本則六月)を経過した日に緩和する特例措置の適用期限を平成26年3月31日まで延長。(附則第十条の二関係)

新築住宅特例適用住宅用土地に係る税額の減額措置について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置の適用期限を平成26年3月31日まで延長。(附則第十条の二関係)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築に係る課税標準の特例措置の適用期限を平成26年3月31日まで延長。(附則第十一条関係)

住宅及び土地の取得に係る標準税率(本則4%)を3%とする特例措置の適用期限を平成27年3月31日まで延長。(附則第十一条の二関係)

宅地評価土地の取得に係る課税標準を価格の2分の1とする特例措置の適用期限を平成27年3月31日まで延長。(附則第十一条の五関係)

(1) 固定資産税

高齡者の居住の安定確保に関する法律に規定する高齡者向け優良賃貸住宅である一定の貸家住宅に係る固定資産税の減額措置について、対象をサービス付き高齡者向け住宅である一定の貸家住宅とした上、その対象資産の新築期限を平成25年3月31日まで延長する。(附則第十五条の八関係)

		所得税・法人税	固定資産税	不動産取得税
内容		5年間割増償却40% (耐用年数35年未満のものは28%)	5年間税額を3分の2軽減 (土地は含みません)	家屋 : 課税標準から1,200万円を控除/戸 土地 : 家屋の床面積相当分の価格等を減額
要件	床面積	25㎡/戸 (専有部分のみ)	30㎡/戸 (共用部分含む)	30㎡/戸 (共用部分含む)
	戸数	10戸以上	5戸以上	5戸以上
	その他		国又は地方公共団体から建築費補助を受けていること	国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること

次のとおり課税標準の特例措置等の適用期限が延長された。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置について、その対象資産の新築期限を平成26年3月31日まで延長。（附則第十五条の七関係）

新築住宅及び新築中高層耐火建築住宅に係る固定資産税の減額措置について、その対象資産の新築期限を平成26年3月31日まで延長。（附則第十五条の六関係）