

平成28年度 不動産関係税制改正の概要

「平成28年度税制改正の大綱」等に基づき、平成28年度の不動産に関する主要な税制改正をまとめました。
『平成27年度版 不動産税制の手引』の補足資料としてご使用ください。[2016.3.1]

(公財)不動産流通推進センター

●平成28年度 不動産関係税制改正

(国会の審議を経て、可決・成立した後に施行されます。)

特例・軽減措置等	改正等の内容																				
	<p>欠損金の繰越控除制度等について、次の見直しを行う。</p> <p>① 平成27年度税制改正において講じた青色申告書を提出した事業年度の欠損金の繰越控除制度、青色申告書を提出しなかった事業年度の災害による損失金の繰越控除制度及び連結欠損金の繰越控除制度における控除限度額の段階的な引下げ措置について、次のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">平成27年度税制改正後</th> <th colspan="2">改 正 案</th> </tr> <tr> <th>事業年度開始日</th> <th>控除限度割合</th> <th>事業年度開始日</th> <th>控除限度割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">平成27年4月～ 平成29年3月</td> <td rowspan="2">100分の65</td> <td>平成27年4月～ 平成28年3月</td> <td>100分の65</td> </tr> <tr> <td>平成28年4月～ 平成29年3月</td> <td>100分の60</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">平成29年4月～</td> <td rowspan="2">100分の50</td> <td>平成29年4月～ 平成30年3月</td> <td>100分の55</td> </tr> <tr> <td>平成30年4月～</td> <td>100分の50</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 平成27年度税制改正において講じた青色申告書を提出した事業年度の欠損金の繰越期間等を9年から10年に延長する措置（平成29年4月1日施行）について、平成30年4月1日から施行し、同日以後に開始する事業年度において生ずる欠損金額について適用することとする。</p> <p>地方税において、「法人事業税の税率引下げと外形標準課税の拡大」として法人事業税の税率の改正、地方法人特別税の税率の改正、法人事業税の税率の改正に伴う負担変動の軽減措置等が、「地方法人課税の偏在是正」として、法人住民税法人税割の税率の改正、地方法人税の税率の改正、地方法人特別税及び地方法人特別譲与税の廃止、法人事業税交付金の創設等が行われる。</p>	平成27年度税制改正後		改 正 案		事業年度開始日	控除限度割合	事業年度開始日	控除限度割合	平成27年4月～ 平成29年3月	100分の65	平成27年4月～ 平成28年3月	100分の65	平成28年4月～ 平成29年3月	100分の60	平成29年4月～	100分の50	平成29年4月～ 平成30年3月	100分の55	平成30年4月～	100分の50
平成27年度税制改正後		改 正 案																			
事業年度開始日	控除限度割合	事業年度開始日	控除限度割合																		
平成27年4月～ 平成29年3月	100分の65	平成27年4月～ 平成28年3月	100分の65																		
		平成28年4月～ 平成29年3月	100分の60																		
平成29年4月～	100分の50	平成29年4月～ 平成30年3月	100分の55																		
		平成30年4月～	100分の50																		
倉庫用建物等の割増償却制度	流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の改正を前提に、対象となる倉庫用建物等の要件を見直すとともに、貸付けの用に供するものを対象から除外した上、その適用期限を平成30年3月31日とする（所得税についても同様とする。）。																				
国家戦略特別区域において機械等を取得した場合の特別償却等又は法人税額の特別控除制度	<p>次の見直しを行った上、その適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。</p> <p>① 特定中核事業の用に供される一定の機械装置及び開発研究用器具備品について普通償却限度額との合計でその取得価額までの特別償却ができる措置（即時償却）を廃止する。</p> <p>② 繰越税額控除制度を廃止する。</p>																				
国際戦略総合特別区域において機械等を取得した場合の特別償却又は法人税額の特別控除制度	<p>次の見直しを行った上、その適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。</p> <p>① 特別償却率を、機械装置及び器具備品については40%（現行：50%）に、建物等及び構築物については20%（現行：25%）に、それぞれ引き下げる。</p> <p>② 税額控除率を、機械装置及び器具備品については12%（現行：15%）に、建物等及び構築物については6%（現行：8%）に、それぞれ引き下げる。</p> <p>③ 繰越税額控除制度を廃止する。</p>																				
9. 収用等の場合の課税の特例	都市再開発法の改正を前提に、換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例のうち完全支配関係がある法人の間で譲渡された譲渡損益調整資産の譲渡利益額を引き続き計上しないこととする措置について、対象に都市再開発法の個別利用区内の宅地への権利変換を加える。																				
第2部 第6章 消費税																					
1. 消費税のしくみ	消費税の軽減税率制度を、平成29年4月1日から導入する。あわせて、複数税率制度に対応した仕入税額控除の方式として、適格請求書等保存方式（いわゆる「インボイス制度」）を平成33年4月1日から導入する。それまでの間については、現行の請求書等保存方式を基本的に維持しつつ、区分経理に対応するための措置を講ずる。																				
第2部 第7章 震災特例法																					
震災特例法に係る特定の資産の買換えの場合等の課税の特例	被災区域である土地等又は建物等から国内にある土地等又は事業用の減価償却資産への買換えに係る買換資産の対象区域を被災区域又は東日本大震災復興特別区域法の特定被災区域に限定した上、その適用期限を5年（平成33年3月31日まで）延長する。																				
特定住宅被災市町村の区域内の土地等を地方公共団体等に譲渡した場合の2,000万円特別控除	適用対象となる事業は東日本大震災からの復興のための事業であることを明確化した上、適用期限を5年（平成33年3月31日まで）延長する。																				

監修：税理士法人 ダン会計事務所

特例・軽減措置等	改正等の内容
第2部 第2章 不動産の取得に関する税金 （以下、項目は『平成27年度版 不動産税制の手引』に準じています。）	
2. 登録免許税	
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	適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。
認定低炭素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	
宅地建物取引業者が増改築等をした一定の住宅用家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置	
マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等に対する登録免許税の免税措置	
認定特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に基づき不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置	都市再開発法の改正を前提に、市街地再開発事業の拡充後も、登録免許税の非課税措置を適用し、市街地再開発組合を引き続き印紙税の非課税法人とする。
市街地再開発事業の施行のため必要な土地又は建物に関する登記に対する登録免許税の非課税措置	
3. 不動産取得税	
都市再開発法の改正を前提に、第一種市街地再開発事業に新たに導入される個別利用区への権利変換手法により従前の権利者が取得する個別利用区内の土地に係る不動産取得税の課税標準	現行の市街地再開発事業の施行に伴い従前の権利者が従前の宅地等に対応して取得する不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置と同様の措置を講ずる。
不動産取得税について、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1年（本則6月）を経過した日に緩和する特例措置	適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。
新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の2倍（200㎡を限度）相当額の減額）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	
マンションの建替え等の円滑化に関する法律に規定する施行者又はマンション敷地売却組合が取得する要除却認定マンション及びその敷地に係る不動産取得税の非課税措置	
新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置	
5. 所得税の減税措置	① 個人が、その者の所有する居住用の家屋について一定の三世代同居改修工事を含む増改築等（以下「三世代同居改修工事等」という。）をして、当該居住用の家屋を平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合を特定の増改築に係る住宅ローン控除の特例の対象に追加し、その三世代同居改修工事等に充てるために借り入れた次に掲げる住宅借入金等の年末残高（1,000万円を限度）の区分に応じ、それぞれ次に定める割合に相当する金額の合計額を所得税の額から控除する。この特例は、住宅の増改築等に係る住宅ローン控除との選択適用とし、控除期間は5年とする。
特定の増改築に係る住宅ローン控除の特例	
住宅の三世代同居改修工事等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額の特例	<p>イ 一定の三世代同居改修工事に係る工事費用（250万円を限度）に相当する住宅借入金等の年末残高 2%</p> <p>ロ イ以外の住宅借入金等の年末残高 1%</p> <p>（注1）上記の「一定の三世代同居改修工事」とは、a 調理室、b 浴室、c 便所又はd 玄関のいずれかを増設する工事（改修後、a からd までのいずれか2つ以上が複数となるものに限る。）であって、その工事費用（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）の合計額が50万円を超えるものをいう。</p> <p>（注2）適用対象となる住宅借入金等は、償還期間5年以上の住宅借入金等とする。</p> <p>（注3）三世代同居改修工事等の証明書の発行は、登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関、建築士事務所所属する建築士又は住宅瑕疵担保責任保険法人が行うものとする。下記7の①において同じ。</p> <p>（注4）その他の要件は、現行の住宅の増改築に係る住宅ローン控除の特例の要件と同様とする。</p> <p>② 二以上の増改築等をした場合の控除額の計算の調整措置その他所要の措置を講ずる。</p>

特例・軽減措置等	改正等の内容
7. 所得税の減額措置 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除 既存住宅に係る三世同居改修工事をした場合の所得税額の特別控除	① 個人が、その者の所有する居住用の家屋について一定の三世同居改修工事をして、当該居住用の家屋を平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合を既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用対象に追加し、その三世同居改修工事に係る標準的な工事費用相当額（250万円を限度）の10％に相当する金額をその年分の所得税の額から控除する。 （注1）上記の「一定の三世同居改修工事」とは、a 調理室、b 浴室、c 便所又はd 玄関のいずれかを増設する工事（改修後、a からd までのいずれか2つ以上が複数となるものに限る。）であって、その工事に係る標準的な工事費用相当額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）が50万円を超えること等の要件を満たすものをいう。 （注2）上記の「標準的な工事費用相当額」とは、三世同居改修工事の改修部位ごとに標準的な工事費用の額として定められた金額に当該三世同居改修工事を行った箇所数を乗じて計算した金額をいう。 （注3）その年の前年以前3年内の各年分において本税額控除の適用を受けた者は、その年分においては本税額控除の適用を受けることはできない。 （注4）その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には、本税額控除は適用しない。 ② 上記①の税額控除は、確定申告書に、当該控除に関する明細書、三世同居改修工事が行われた家屋である旨を証する書類及び登記事項証明書その他の書類の添付がある場合に適用するものとする。 ③ 上記①の税額控除は、住宅ローン控除又は特定の増改築等に係る住宅ローン控除の特例の適用を受ける場合には、適用しない。
4～8 所得税の減税措置	次に掲げる住宅取得等に係る措置（番号は『平成27年度版 不動産税制の手引』の項目のもの）について、現行の居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で、非居住者期間中に住宅の新築若しくは取得又は増改築等をした場合についても適用できることとする。 4. 住宅ローン控除 5. 特定の増改築に係る住宅ローン控除の特例 6. 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除 7. 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除 8. 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除 震災特例法（『平成27年度版 不動産税制の手引』第7章）における、 ・東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除等の重複適用に係る特例 ・東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例 （注）上記の改正は、非居住者が平成28年4月1日以後に住宅の新築若しくは取得又は増改築等をする場合について適用する。
4、5 所得税の減税措置	住宅ローン控除及び特定の増改築等に係る住宅ローン控除の特例の適用対象となる省エネ改修工事に係る省エネ要件の緩和措置は、適用期限（平成27年12月31日）の到来をもって廃止する。
13. 贈与税の配偶者控除	適用を受けるための申告書に添付すべき登記事項証明書を、居住用不動産を取得したことを証する書類に変更する。 （注）上記の改正は、平成28年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用する。

第2部 第3章 不動産の保有に関する税金

1. 固定資産税と都市計画税

新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置	適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。
耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置	適用期限を2年3ヶ月（平成30年3月31日まで）延長する。
バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置	次のとおり見直しを行った上、その適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。 ① 対象となる住宅を、「平成19年1月1日に存していた住宅」から「新築された日から10年以上を経過した住宅」とする。 ② 床面積要件（改修後の住宅の床面積が50㎡以上）を追加する。 ③ 工事費要件を、50万円超（地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く。）から50万円超（国又は地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く。）とする。
省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置	次のとおり見直しを行った上、その適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。 ① 床面積要件（改修後の住宅の床面積が50㎡以上）を追加する。 ② 工事費要件を、50万円超から50万円超（国又は地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く。）とする。
新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置	適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。
都市再生特別措置法に規定する認定誘導事業者が誘導施設の整備に係る事項が記載された立地適正化計画に基づき整備した公共施設等の用に供する家屋及び償却資産に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置	次のとおり見直しを行った上、その適用期限を2年（平成30年3月31日まで）延長する。 ① 家屋については、価格に5分の4を参酌して10分の7以上10分の9以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額を課税標準とする。 ② 償却資産については、価格に次の割合を乗じて得た額を課税標準とする。 イ 大臣配分資産又は知事配分資産 5分の4 ロ その他の資産 5分の4を参酌して10分の7以上10分の9以下の範囲内において市町村の条例で定める割合

特例・軽減措置等	改正等の内容
津波防災地域づくりに関する法律に規定する推進計画区域において、同法に規定する推進計画に基づき新たに取得等された津波対策の用に供する償却資産に係る固定資産税の課税標準の特例措置	次のとおり見直しを行った上、その適用期限を4年（平成32年3月31日まで）延長する。 ① 大臣配分資産又は知事配分資産 2分の1 ② その他の資産 2分の1を参酌して3分の1以上3分の2以下の範囲内において市町村の条例で定める割合
2. 不動産の貸付と税金	平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備及び構築物の償却の方法について、定率法を廃止し、定額法とする（法人税についても同様とする。）。
サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度	割増償却率を10％（耐用年数が35年以上であるものについては、14％）（現行：14％（耐用年数が35年以上であるものについては、20％））に引き下げた上、その適用期限を1年（平成29年3月31日まで）延長する（法人税についても同様とする。）。

第2部 第4章 不動産を譲渡した場合の税金 第1節 個人の場合

7. 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設	相続開始の直前に被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された区分所有建築物以外の家屋で、相続開始の直前に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び相続開始の直前に被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得した個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、次に掲げる譲渡（相続の時から当該相続の開始があった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものとし、譲渡額が1億円を超えるものを除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用することができることとする。 ① 被相続人居住用家屋（次に掲げる要件を満たすものに限る。）の譲渡又は被相続人居住用家屋とともにするその敷地の用に供されている土地等の譲渡 イ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。 ロ 譲渡の時に地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること。 ② 被相続人居住用家屋（イに掲げる要件を満たすものに限る。）の除却をした後におけるその敷地の用に供されていた土地等（ロに掲げる要件を満たすものに限る。）の譲渡 イ 相続の時から除却の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。 ロ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。 （注1）譲渡額と相続の時から譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続に係る相続人が行った被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合には、本特例は適用しない。 （注2）本特例は、確定申告書に、地方公共団体の長等の当該被相続人居住用家屋及び当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等が上記①又は②の要件を満たすことの確認をした旨を証する書類その他の書類の添付がある場合に適用するものとする。 （注3）相続財産に係る譲渡所得の課税の特例との選択適用とするほか、居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置を講ずる。
9. 特定の居住用財産の買換えの特例	適用期限を2年（平成29年12月31日まで）延長する。
10. 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度	
11. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度	
13. 特定の事業用資産の買換えの特例	都市再開発法の改正を前提に、特定の資産の買換えの場合等の課税の特例のうち市街地再開発事業による買換えについて、個別利用区が設定される第一種市街地再開発事業の実施に伴い取得するもの（再開発会社が権利変換により取得するもの等を除く。）についても対象とする（法人税についても同様とする。）。
20. 収用等の場合の課税の特例	都市再開発法の改正を前提に、次の措置を講ずる（法人税についても同様とする。）。 ① 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例の適用対象に、第一種市街地再開発事業が施行された場合においてその資産に係る権利変換により個別利用区内の宅地等を取得したときを加える。 ② 収用等の場合の5,000万円特別控除等について、第一種市街地再開発事業が施行された場合のやむを得ない事情により個別利用区内の宅地への権利変換を希望せず、一定の補償金を取得するときを対象とするとともに、そのやむを得ない事情は、用途の制限につき既存不適格であることとする。
21. 特定事業の用地買収等の場合の課税の特例	農村地域工業等導入促進法施行令の改正を前提に、農村地域工業等導入促進法の農村地域に係る人口規模要件の緩和後も引き続き、同法の規定により農村地域においてのみ定めることができる実施計画に定められた工業等導入地区内の一定の土地等を工場用地等の用に供するために譲渡した場合を、農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の800万円特別控除の対象とする。

第2節 法人の場合

1. 法人税のしくみ	法人税の税率（現行：23.9％）について、次のとおり、段階的に引き下げる。 ① 平成28年4月1日以後に開始する事業年度について、23.4％とする。 ② 平成30年4月1日以後に開始する事業年度について、23.2％とする。
-------------------	---