

# TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.3

この街に決めました  
ハトが教えてくれたから



## 2011 spring

平成23年度 不動産関連の税制改正 p2

賃貸住宅 よくある疑問・相談 p4

**マイホームと税金** p6

住宅エコポイント p9

各地区の街道、宿場町を歩く p10

社団法人 東京都宅地建物取引業協会のご案内 p12



宅建協会



# 平成23年度 不動産関連 の税制改正



昨年末に平成23年度税制改正大綱が閣議決定されました。「大綱」とは案のことですが、例年のケースだと3月末までに正式な法律になり、今年も政府・与党はその方向で国会審議を進めています（平成23年3月5日現在）。税制改正大綱に盛り込まれた不動産関連の主な改正点は右のとおりです。

[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合孝裕

## 1

### 住宅取得資金に係る贈与税の 非課税制度の運用改善

人に物やお金を贈与したとき、通常は贈与税が課税されます。贈与税は他の税金に比べて税率が高いので、その額が高額になることもあります。ところが、平成23年については、直系尊属（父母・祖父母等）から住宅取得等に充てるための資金贈与を受けた場合に限り、1,000万円まで贈与税が非課税となります（7ページ参照）。

この住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度は、これまで、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。それが今回の改正で、建築条件等がなくても土地先行取得資金が非課税の対象となるよう運用改善が図られます（図参照）。

#### ●住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の運用改善

##### 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り対象となる。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。

## 2

### 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（6ページ・8ページ参照）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%	0.3%
抵当権設定登記	0.4%	0.1%

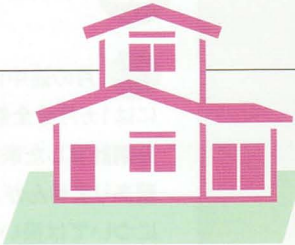
〈対象となる住宅家屋の主な要件〉・床面積50㎡以上  
・建築後20年以内（耐火建築物は25年以内）等



●例 建築条件無し売地の先行取得

平成23年3月  
建築条件無し売地購入  
土地代金 1,000万円  
購入資金  
自己資金500万円  
親からの贈与500万円

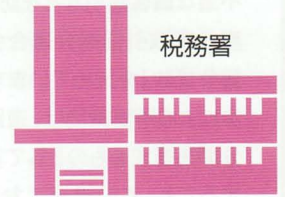
住宅請負契約  
締結



平成23年10月新築住宅完成  
建物価格 1,000万円  
購入資金  
親からの贈与500万円  
住宅ローン500万円

翌年3月15日  
までに

申告



税務署

贈与を受けた  
1,000万円について  
贈与税非課税制度の適用可

今回の部分が対象範囲に追加!

※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(6ページ・8ページ参照)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	1万5,000円
5,000万円超1億円以下	6万円	4万5,000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、一部内容を見直して、適用期限が平成24年12月31日まで2年間延長されます。

5

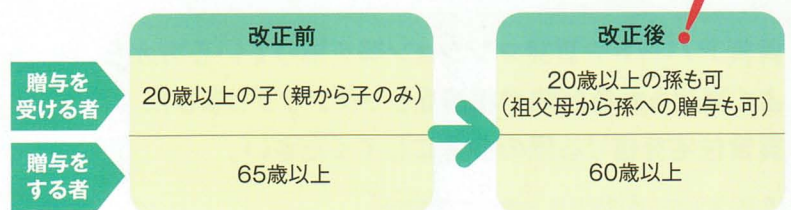
新築住宅に係る固定資産税の減額措置の継続

戸建て住宅は3年間、マンションは5年間、固定資産税(6ページ・8ページ参照)を2分の1に減額する制度が、現状のまま継続されます。

6

相続時精算課税の  
対象者の拡大

相続時精算課税制度(8ページ参照)の対象者が右記のように拡大されました。これにより、若い人がマイホーム取得資金を確保しやすくなりました。



※住宅取得資金については改正前も改正後も贈与者の年齢制限なし。