

平成27年度税制改正大綱—不動産関係を中心に

平成27年度税制改正について、不動産関係を中心に教えてください

今年度の税制改正は、住宅取得資金の贈与に対する非課税措置の見直し等、次世代への資産移転を促す改正が多く見受けられます。

(1) 住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税措置等の見直し(減税)

親や祖父母から居住用住宅の取得等のために資金の贈与を受けた場合における贈与税の非課税措置について、非課税となる上限額を引き上げた上で、消費税の増税タイミングに合わせ、図表1のように見直しが図られます。

(2) 土地、住宅用家屋等に係る登録免許税の軽減措置の延長(減税)

土地の売買による所有権の移転登記等および、住宅用家屋の所有権保存登記、移転登記ならびに住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権設定登記に対する登録免許税率の軽減措置について、適用期限が平成29年3月31日まで延長されます(図表2)。

図表1●住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税限度額

(1) 住宅用家屋の消費税が8%の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ、耐震等住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

(2) 住宅用家屋の消費税が10%の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ、耐震等住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成30年9月	1,500万円	1,000万円
平成30年10月～平成31年6月	1,200万円	700万円

図表2●登録免許税の軽減税率

登記の種類	税率	
	本則	特例
土地の売買による所有権移転登記	2.0%	1.5%
住宅用家屋の所有権保存登記	0.4%	0.15%
住宅用家屋の売買による所有権移転登記	2.0%	0.3%
住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権設定登記	0.4%	0.1%

(3) 不動産取得税の軽減措置の延長(減税)

住宅および住宅用土地の取得に係る不動産取得税の標準税率(本則4%)を3%に軽減する特例措置の適用期限が、平成30年3月31日まで延長されます。

また、宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を固定資産税評価額の2分の1とする特例についても、平成30年3月31日まで延長されます。

(4) 空家に対する固定資産税の軽減措置の排除(増税)

老朽化のため倒壊などのおそれがある空家について、固定資産税の住宅用地の特例措置(200㎡以下の住宅用地の固定資産税は1/6、都市計画税は1/3に軽減)の対象ではなくなる措置が講じられることとなります。

(5) 事業用資産の買換特例の延長(減税)

10年超保有する事業用土地・建物等を譲渡して、新たに事業用の土地・建物等を取得した場合に譲渡益の80%について、課税の繰延を認める「事業用資産の買換特例」の適用期限が、平成29年3月31日まで延長されます。

(6) 住宅ローン控除の適用期間の延長(減税)

住宅ローンを活用して自宅を取得した場合の税額控除の適用期限が、平成31年6月30日まで延長されます。

(7) 結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の創設(減税)

平成27年4月から、結婚・子育て資金に充てるため、直系尊属が金銭等を金融機関に信託等した場合には、受贈者(20歳～49歳まで)1人につき1,000万円(結婚資金は300万円)まで贈与税が非課税となります。

(8) 教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の延長(減税)

教育資金の一括贈与を受けた場合の非課税措置について、その対象となる用途の範囲に、通学定期代、留学渡航費等を加えた上で、平成31年3月31日まで期限が延長されます。

(9) ふるさと納税の拡充(減税)

平成28年度以降から、ふるさと納税により控除できる金額の上限額が、住民税所得割の10%から20%へと引き上げられます。

なお、住民税は1年遅れて控除されるため、平成27年に寄付した金額から減税の対象となります。