

I 成長力・国際競争力の強化

1. 不動産ストックのフロー化による投資促進

- ① 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長(所得税・法人税)
- ② Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の拡充・延長(登録免許税・不動産取得税)
- ③ 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の創設・拡充等(登録免許税・不動産取得税)
- ④ 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)
- ⑤ 土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長(所得税・法人税等)

2. 産業の国際競争力の強化・経済安全保障

- ① トン数標準税制の拡充・延長(法人税・法人住民税等)
- ② 国際コンテナ戦略港湾等及び国際バルク戦略港湾に係る特例措置の延長(固定資産税等)
- ③ トラック、内航貨物船、機械装置等に係る中小企業投資促進税制の延長等(所得税・法人税等)

3. 都市の競争力・魅力の向上

- ① 都市再生緊急整備地域等に係る課税の特例措置の延長(所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税等)
- ② 都市鉄道利便増進事業に係る特例措置の延長(固定資産税等)
- ③ 民間活力を活かした都市と緑・農が共生するまちづくりの推進のための所要の措置(相続税・固定資産税等)

II 地域の活性化と豊かな暮らしの実現

1. 観光先進国の実現及び地方創生回廊の完備

- ① 航空機燃料税に係る特例措置の延長(航空機燃料税・航空機燃料譲与税)
- ② JR北海道、JR四国及びJR貨物に係る特例措置(二島特例・承継特例)の延長(固定資産税等)
- ③ 入国旅客が到着時免税店において購入して輸入する物品を現行の携帯品免税制度の対象へ追加(関税等)
- ④ 訪日外国人旅行者に酒類製造場で販売した酒類に係る酒税の免税制度の創設(酒税)

2. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ① 長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅リフォームの特例措置の拡充(所得税・固定資産税)
- ② 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(不動産取得税)
- ③ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)
- ④ 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)
- ⑤ 優良住宅地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の延長(所得税等)

3. 半島地域・離島地域・奄美群島の振興

- ① 半島、離島及び奄美群島における工業用機械等に係る割増償却制度の延長(所得税・法人税)

III クリーンで安全・安心な社会の実現

1. 環境にやさしく安全な自動車の開発・普及の促進

- ① 車体課税の見直し(自動車重量税・自動車取得税・自動車税等)
- ② 軽井沢スキーバス事故を受けたバス車両に係る所要の措置(自動車重量税・自動車取得税)

2. 災害に強い国土・地域づくり等

- ① 浸水防止用設備に係る特例措置の拡充・延長(固定資産税)
- ② 耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る特例措置の延長(固定資産税)
- ③ 鉄道の耐震対策に係る特例措置の延長(固定資産税)
- ④ 熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置

3. 地球温暖化対策の推進等

- ① 海運・鉄道・航空に係る地球温暖化対策税の還付措置の延長(地球温暖化対策のための税)
- ② 船舶に係る特別償却制度の拡充・延長及び買換特例の延長(法人税・所得税)
- ③ 港湾の整備、維持管理及び防災対策等に係る作業船の買換え等の場合の課税の特例措置の延長(法人税等)
- ④ 低炭素化等に資する旅客用新規鉄道車両に係る特例措置の延長(固定資産税)

平成29年度国土交通省税制改正概要(主要項目の概要)

I. 成長力・国際競争力の強化

1. 不動産ストックのフロー化による投資促進

- ①長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(土地・建物、貨物鉄道車両等)を取得した場合に、譲渡資産の譲渡益の課税の繰延べ(原則80%、一部75%・70%)を認める措置の3年間延長(所得税・法人税) ※貨物鉄道車両については要件を一部見直し
- ②Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置の2年間延長等
 - ・登録免許税:移転登記(本則2%→1.3%)
 - ・不動産取得税:課税標準3/5控除、措置対象にヘルスケア施設及びその敷地の追加
- ③不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置の創設・拡充等
 - 1)特例事業者が取得する不動産に係る特例措置の2年間延長及び一部の要件の見直し
 - 2)小規模不動産特定共同事業(仮称)及び限定された投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の創設
 - ・登録免許税:移転登記(本則2%→1.3%)、保存登記(本則0.4%→0.3%)
 - ・不動産取得税:課税標準1/2控除
- ④土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置(移転登記:本則2%→1.5%、信託登記:本則0.4%→0.3%)の2年間延長
- ⑤土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の3年間延長(所得税・法人税等)

2. 産業の国際競争力の強化・経済安全保障

- ①「日本船舶・船員確保計画」の認定を受けた対外船舶運航事業者の日本船舶・準日本船舶による収入金額に係るみなし利益課税(トン数標準税制)について、準日本船舶の対象範囲の拡充(日本の船主が海外子会社を通じて実質的に保有する一定の要件を満たした船舶の追加)、歴史的海運不況における日本船舶の確保の目標の柔軟化及び5年間延長(法人税・法人住民税等)
- ②国際コンテナ戦略港湾等及び国際バルク戦略港湾に係る固定資産税等の特例措置の延長
 - ・国際コンテナ戦略港湾等の港湾運営会社を取得した荷さばき施設等に係る固定資産税等の特例措置(課税標準10年間1/2等)の2年間延長
 - ・国際バルク戦略港湾において、企業間連携の促進に資する事業を行う者が取得した荷さばき施設等に係る固定資産税等の特例措置(課税標準10年間2/3)の2年間延長
- ③トラック、内航貨物船、その他機械装置等に係る中小企業投資促進税制(特別償却30%又は税額控除7%)について、2年間延長されるとともに、対象設備の拡充等については、新たに創設される中小企業経営強化税制で措置(法人税・所得税等)

3. 都市の競争力・魅力の向上

- ①都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における特例措置の2年間延長
 - ・ 所得税・法人税: 割増償却(緊急地域: 5年間 30%、特定地域: 5年間 50%)
 - ・ 登録免許税: 建物の保存登記(本則 0.4%→緊急地域: 0.35%、特定地域: 0.2%)
 - ・ 不動産取得税: 課税標準の特例(緊急地域: 1/5、特定地域: 1/2(いずれも一定範囲内において都道府県の条例で定める場合にはその割合)を課税標準から控除)
 - ・ 固定資産税等: 課税標準の特例(課税標準を市町村の条例で定める割合(緊急地域: 3/5、特定地域: 1/2 を参酌)に軽減、いずれも5年間)
- ②都市鉄道利便増進事業により取得した鉄道施設等に係る固定資産税等の特例措置(課税標準5年間 2/3 に軽減等)の2年間延長
- ③民間活力を活かした都市と緑・農が共生するまちづくりを推進するための所要の措置
 - 1) 生産緑地地区の要件緩和に伴う特例措置(固定資産税: 農地評価及び農地課税、相続税: 納税猶予制度の適用等)の拡充
 - 2) 民間主体が設置し、住民利用に供する市民公開緑地(仮称)の認定制度の創設に伴う固定資産税等の特例措置(3年間、課税標準について 2/3 を参酌して市町村の条例で定める割合に軽減)を創設

Ⅱ. 地域の活性化と豊かな暮らしの実現

1. 観光先進国の実現及び地方創生回廊の完備

- ①航空機燃料税について、次に掲げる軽減措置の3年間延長
 - ・ 本則 26,000 円/kl → 18,000 円/kl
 - ・ 沖縄路線 13,000 円/kl → 9,000 円/kl
 - ・ 離島路線 19,500 円/kl → 13,500 円/kl
- ②JR北海道、四国に係る二島特例(固定資産税等課税標準 1/2 に軽減)、JR 北海道、四国及び貨物に係る国鉄承継特例(固定資産税等課税標準 3/5 に軽減)の5年間延長
- ③従来、外国で購入していた免税品について、到着時免税店において購入できるよう措置することにより、入国旅客の利便の向上等を図るための施策として、入国旅客が本邦国際空港への到着時に免税店において購入して輸入する物品を現行の携帯品免税制度の対象へ追加
- ④訪日外国人旅行者に対する酒蔵ツーリズムを振興し、もって日本産酒類の認知度向上を通じた輸出促進を図るため、輸出物品販売場の許可を受けた酒類製造場で販売する酒類について、消費税に加え酒税を免税とする特例措置を創設

2. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ①長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅リフォームの特例措置の拡充
 - 1)耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置を創設
 - ・ 所得税の税額控除:投資型 最大 50 万円、ローン型 最大 62.5 万円
 - ・ 固定資産税の減額(工事翌年度分):2/3 減額
 - 2)省エネ改修に係る所得税の特例措置について、改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合も対象に追加
- ②買取再販事業者が既存住宅を買取りし、住宅性能の一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合の不動産取得税の特例(築年数に応じて一定額を減額)の2年間延長
- ③サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の2年間延長
 - ・ 不動産取得税:課税標準から 1,200 万円控除等
 - ・ 固定資産税:税額について5年間市町村が条例で定める割合(2/3 を参酌)を減額
- ④住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置の3年間延長(保存登記:本則 0.4%→0.15%、移転登記:本則2%→0.3%、抵当権設定登記:本則 0.4%→0.1%)
- ⑤優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減税率の3年間延長(長期譲渡所得 2,000 万円以下の部分 所得税:本則 15%→10%、個人住民税:本則5%→4%等)

3. 半島地域・離島地域・奄美群島の振興

- ①半島、離島及び奄美群島における、市町村が作成する産業振興促進計画等に基づき取得される工業用機械等に係る割増償却制度(5年間、機械等:32%、建物等:48%)の2年間延長(所得税・法人税)

Ⅲ. クリーンで安全・安心な社会の実現

1. 環境にやさしく安全な自動車の開発・普及の促進

- ①車体課税については、平成 28 年度与党税制改正大綱等に沿って、以下のとおり見直しを行う。
 - ・ 自動車重量税のエコカー減税、自動車取得税のエコカー減税及び各種特例措置並びに自動車税及び軽自動車税のグリーン化特例について、簡素化、自動車ユーザーの負担の軽減、グリーン化等を図る観点から見直した上で2年間延長する。
 - ・ 平成 30 年排出ガス規制の導入に伴い、必要な措置を講ずる。
- ②軽井沢スキーバス事故を受けた、安全性の高いバス車両の導入促進のための税制上の所要の措置(自動車重量税、自動車取得税)

2. 災害に強い国土・地域づくり等

- ①地下街等の浸水防止計画に基づき取得する浸水防止用設備に係る固定資産税の特例措置（5年間、課税標準を市町村の条例で定める割合（2/3 参酌）に軽減）について、3年間延長及び適用対象となる浸水想定区域を洪水に加え雨水出水（内水）及び高潮に係るものに拡充
- ②耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、耐震改修を行った場合の固定資産税の減額措置（工事完了の翌年度から2年間 1/2 減額）の3年間延長
- ③首都直下地震・南海トラフ地震に備えた耐震対策により取得した鉄道施設に係る固定資産税の特例措置（課税標準5年間 2/3 に軽減）の1年間延長
- ④熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置
 - ・ 住宅ローン減税の適用の特例
 - ・ 被災市街地復興土地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の課税の特例
 - ・ 住宅取得等資金の贈与税の特例措置に係る居住要件の免除等
 - ・ 被災した建物の建替え等に係る登録免許税の免税
 - ・ 建設工事の請負に関する契約書等の印紙税の非課税
 - ・ 被災自動車に係る自動車重量税の特例
 - ・ 被災代替家屋に係る固定資産税・都市計画税の特例 など

3. 地球温暖化対策の推進等

- ①内航運送又は一般旅客定期航路事業の用に供される軽油又は重油、鉄道事業の用に供される軽油、国内定期航空運送事業の用に供される航空機燃料に係る地球温暖化対策税の還付措置を3年間延長
- ②船舶に係る特別償却及び買換特例の拡充・延長（法人税・所得税）
 - ・ 環境負荷低減に資する外航・内航船舶に係る特別償却制度（18%等）について、要件を一部見直した上、拡充及び2年間延長
 - ・ 環境負荷低減に資する外航・内航船舶に係る買換特例（圧縮記帳 80%）について、要件を一部見直した上、3年間延長
- ③港湾の整備、維持管理及び防災対策等に係る作業船の買換え等の場合の課税の特例措置（圧縮記帳 80%）について、要件を一部見直した上、3年間延長（所得税・法人税）
- ④低炭素化等に資する旅客用新規鉄道車両に係る固定資産税の特例措置（課税標準5年間 2/3 等に軽減）について、要件を一部見直した上、2年間延長

平成29年度国土交通省税制改正

説明資料

長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長(法人税等)

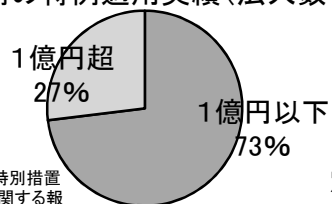
デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図るため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置を3年間延長する。

施策の背景

- ・企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編、確実な国内設備投資を喚起し、**企業の生産性向上・産業の空洞化防止**を図ることが、喫緊の課題
- ・土地取引の活性化により**土地の有効利用等を促進**することが、デフレ脱却・内需拡大に不可欠
参考:【経済財政運営と改革の基本方針2016(H28.6.2閣議決定)】「投資や円滑な買換の促進等、中心市街地の**土地・資産の流動性を高める方策を講ずる**」
- ・土地の流動化を通じた**不動産ストックの価値向上**を図り、ひいては**都市の競争力強化、地域活性化**を実現することが、経済再生、地方創生のために必要

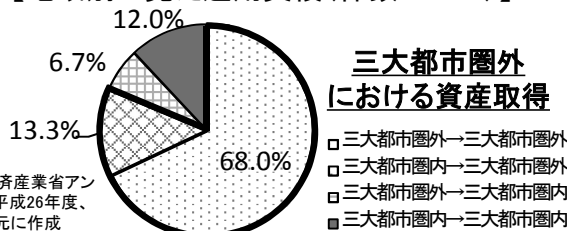
<事業用資産の買換え特例の適用状況>

【資本規模別の特例適用実績(法人数ベース)】



出典:「平成26年度 租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(第190回国会報告)」より作成

【地域別に見た適用実績(件数ベース)】



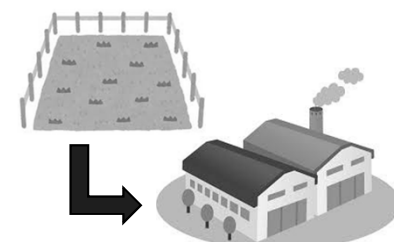
出典:国土交通省・経済産業省アンケートにより把握した平成26年度、27年度の適用実績を元に作成

三大都市圏外における資産取得

- 三大都市圏外→三大都市圏外
- 三大都市圏内→三大都市圏外
- 三大都市圏外→三大都市圏内
- 三大都市圏内→三大都市圏内

<具体的な活用事例> (化学工業)

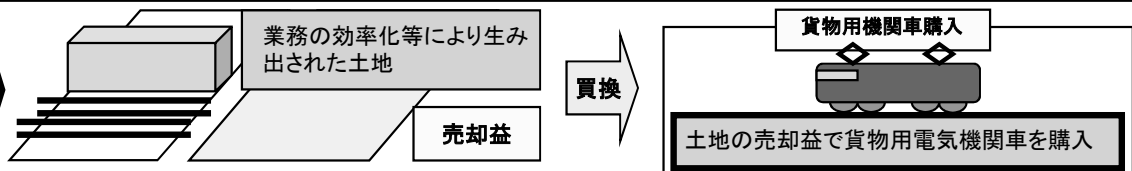
譲渡	所在地	東京都等
	用途	遊休土地(50年超保有)
↓ 買換 ↓		
買換	所在地	広島県
	用途	工場用建物等



- ⇒ ○ 特例適用法人の約3/4が中小企業 → 中小企業の設備投資等の促進による生産性向上に寄与
- 適用実績の8割以上が地方関連 → アベノミクス効果が地方へと波及する段階での役割大

鉄道関係(機関車の買換特例)

鉄道貨物輸送の大部分を担っているJR貨物については、国鉄の分割・民営化以前に更新投資がほとんど行われなかったこと等から、老朽化車両の取替等を進めることが喫緊の課題



要望の結果

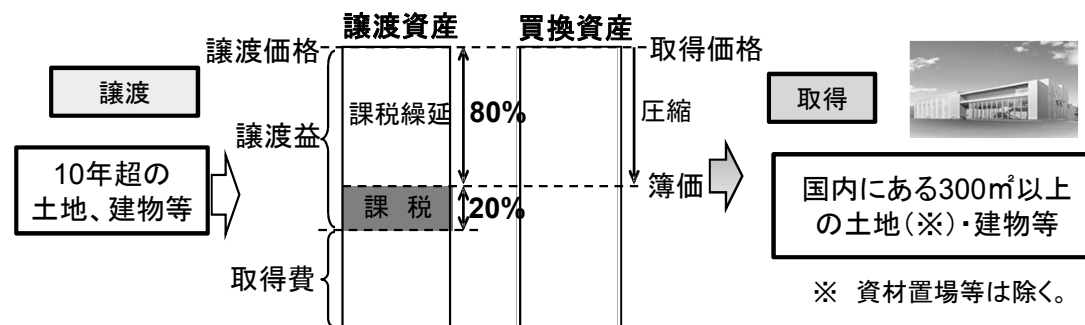
特例措置の内容

【法人税・所得税】

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰延べ

結果

現行の措置を3年間(平成29年4月1日～平成32年3月31日)延長する。注)ただし、貨物鉄道事業用の機関車は電気機関車に限る。



※ 資材置場等は除く。

Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の拡充・延長 (登録免許税・不動産取得税)

Jリート及びSPCが不動産を取得する場合における不動産流通税の特例措置を2年間延長する。また、不動産取得税について、ヘルスケア施設及びその敷地についても適用の対象とする。

施策の背景

- 地域経済の活性化や国際競争力の強化に向けた都市基盤の整備・まちづくりの積極的な推進が必要であるが、国の財政状況は厳しく、民間の資金・アイデアの活用が必要

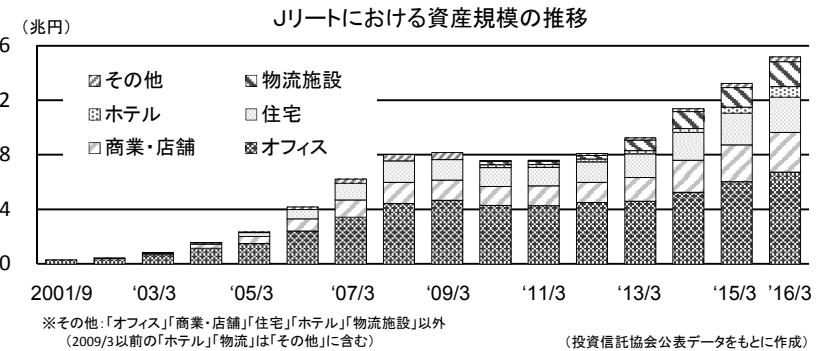
不動産の証券化を推進し、更なる民間資金の活用を促すことにより、

- ① 地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成
- ② 有力な買い手として機能するなど、透明性の高い適正価格での取引の推進による資産デフレ脱却
- ③ ヘルスケアリートの発展による、地域の高齢者向け住宅の供給拡大や、日本版CCRCの推進等を通じた地域経済の活性化

を促進

○日本再興戦略改訂2016(平成28年6月2日閣議決定)

「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。」



要望の結果

特例措置の内容

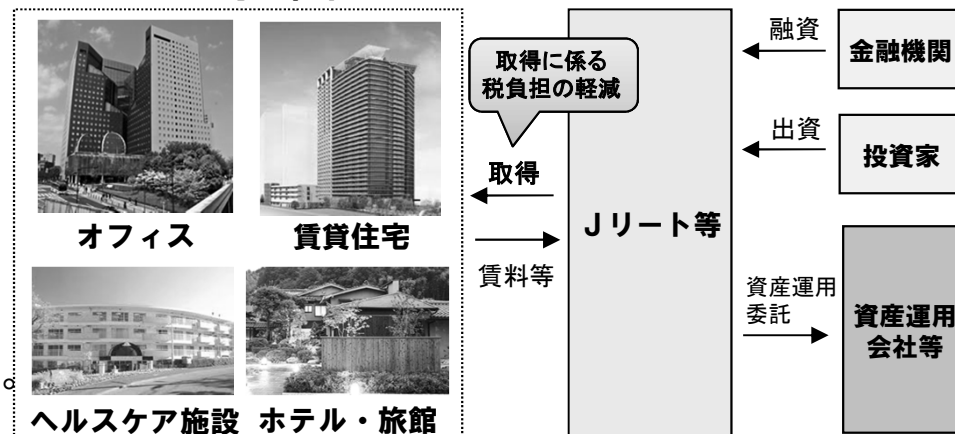
- Jリート及びSPC※が取得する不動産について、以下の措置を講じる。
※資産流動化法に基づく特定目的会社
- 【登録免許税】移転登記に係る税率を軽減(本則 2% → 1.3%)
- 【不動産取得税】課税標準から3/5控除

結果

- 現行の措置を2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長する。
- 不動産取得税の対象に、ヘルスケア施設※及びその敷地を追加する。

※有料老人ホーム等

< Jリート等の仕組み >



不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の創設・拡充等 (登録免許税・不動産取得税)

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者が取得する不動産に係る現行の特例措置を拡充の上、2年間延長するとともに、新たに創設する小規模不動産特定共同事業(仮称)等において取得される不動産に係る特例措置を創設する。

施策の背景

地域活性化及び都市機能の向上を図り、またデフレからの脱却を完全なものとするため、不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要

- 不動産特定共同事業の活用ニーズの拡大
(例)リノベーションによる介護・宿泊施設等の整備、公的不動産を活用した事業への拡大
⇒ 地方都市での耐震化の促進等を加速することが必要
- 地方創生等のための新たな不動産投資ニーズへの対応
(例)増加する空き家・空き店舗の再生、迅速な投資判断を求める投資家
⇒ 小口投資の活用、スピードアップ等新たなニーズに対応した新たな仕組みが必要

＜地方都市での活用例＞
石川県小松駅前の百貨店跡地にホテル、子育て支援施設、公立大学等を含む複合施設を開発するもの



＜空き家等再生の例＞
奈良県明日香村の古民家を宿泊施設に改装したもの。インターネットを通じた小口投資により資金調達を行った。



○日本再興戦略2016(H28.6.2閣議決定)

「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、(中略)に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。」

要望の結果

特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の特例事業者が取得する不動産について以下の措置を講じる。

【登録免許税】税率軽減(移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%)

【不動産取得税】課税標準から1/2控除

結果

- 現行の措置を2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長するとともに、以下の要件の見直しを行う。
 - ・「特定建築物(特定家屋)」の定義の見直し(耐震基準の追加)
- 新たに創設する事業において取得される不動産に係る特例措置を創設する。
 - ・小規模不動産特定共同事業(仮称)※1
 - ・限定された投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業※2

取得に係る税負担の軽減



＜不動産特定共同事業の概要＞



※1 出資総額1億円以下等、一定規模以下とする予定

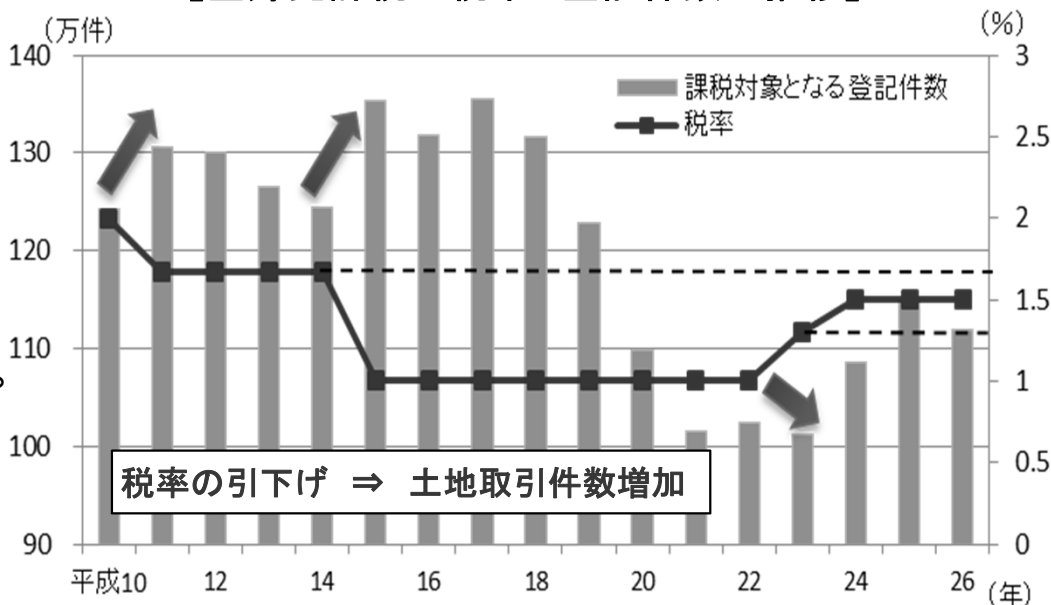
※2 届出のみにより事業実施を可能とする予定

土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

人口減少下においても土地に対する需要を喚起し、土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図るため、土地の所有権移転登記及び信託登記に係る登録免許税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

【登録免許税の税率と登記件数の推移】

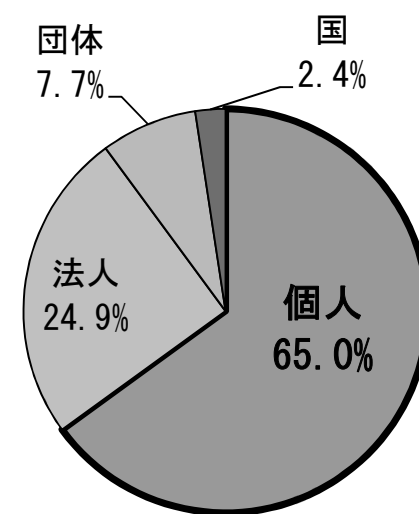


税率の引下げ ⇒ 土地取引件数増加

資料: 法務省「登記統計」

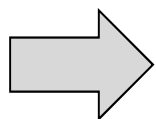
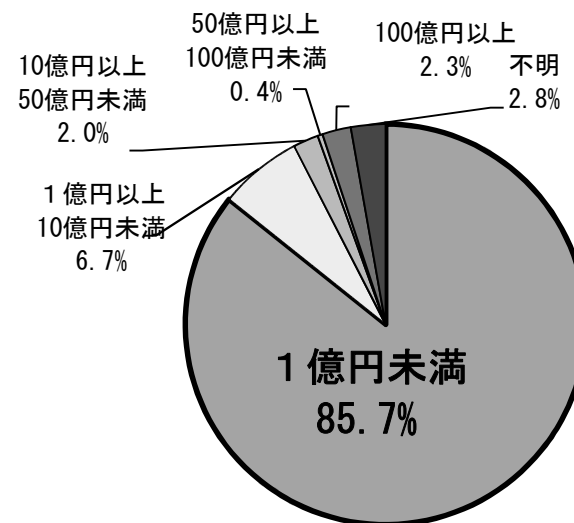
【土地取引の内訳】

土地購入者の約7割が個人 (件数ベース)



資料: 国土交通省「土地保有移動調査(平成26年取引分)」

土地を購入する法人の約9割が資本金1億円未満の中小企業 (件数ベース)



取得時の負担を軽減することで土地に対する需要を喚起し、土地の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図ることにより、デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図る。

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減

結果

現行の措置を2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長する。

対象	特例	本則
所有権移転登記	1.5%	2%
信託登記	0.3%	0.4%

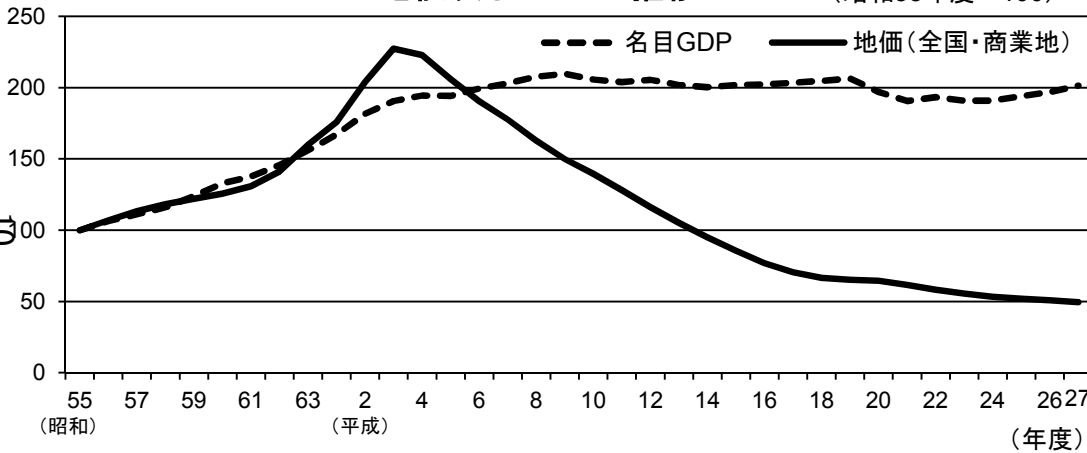
土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

土地の流動化を通じた土地取引の活性化・有効利用を促進する観点から、個人又は法人が土地等を譲渡した場合の譲渡所得の追加課税制度(重課)の停止期限を3年間延長する。

施策の背景

地価は、バブル崩壊以降ほぼ一貫して長期的な下落傾向

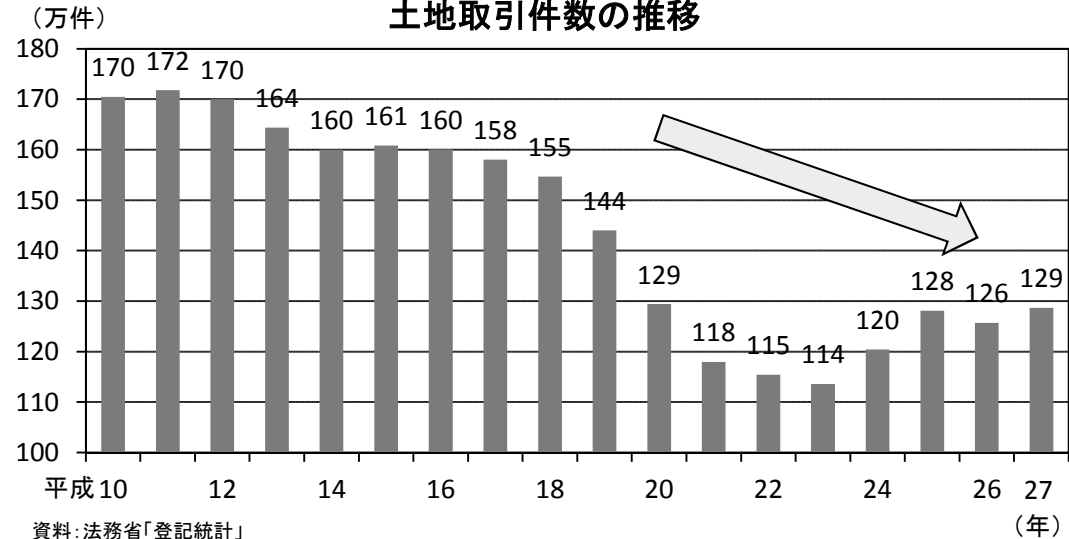
地価及びGDPの推移 (昭和55年度=100)



資料:内閣府「国民経済計算」、一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」より作成
注1:地価は年度末の数値
注2:名目GDPについては、平成5年度以前は、平成6年度以後と推計の基準が異なるため、単純に比較はできない。

重課を停止した平成10年と比較しても、土地取引は活発ではなく、重課の停止の解除は、土地取引のさらなる停滞をもたらす。

土地取引件数の推移



資料:法務省「登記統計」

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】
土地譲渡益に特別税率が課される重課制度の停止
(平成10年より課税停止中)

結果

課税停止期限を3年間(平成29年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

法人重課制度

- ・短期(5年以下)所有土地の場合:通常の法人税率+10%
- ・長期(5年超)所有土地の場合:通常の法人税率+5%

個人重課制度

- ・譲渡益の52%(所得税40%+住民税12%)等

※個人の不動産業者等が短期(5年以下)所有土地を譲渡した場合の事業所得等が対象

長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充(所得税・固定資産税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置を講じる。

施策の背景

- 平成28年2月、増改築による長期優良住宅の認定基準を制定
(新築の長期優良住宅については、平成21年6月より認定制度を運用)
 - また、省エネに関する既存住宅の性能評価基準も併せて制定され、省エネ改修による質の向上を性能評価という手法で判断することが可能に (これまでは工事内容で判断)
- ⇒ **リフォーム税制を拡充し、既存住宅の長期優良住宅化リフォームや省エネ改修を促進**

住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)

「耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進」

日本再興戦略2016(平成28年6月閣議決定)

「省エネ化や長期優良住宅化リフォームへの支援等を行い、既存住宅の質の向上を進める」

要望の結果

○耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、**長期優良住宅化リフォーム減税を創設**

→耐久性向上改修工事(※)を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について、以下の措置を講じる。

税目		特例措置
所得税	自己資金による場合	最大50万円税額控除
	ローンを利用する場合	最大62.5万円税額控除
固定資産税(工事翌年度)		2/3減額

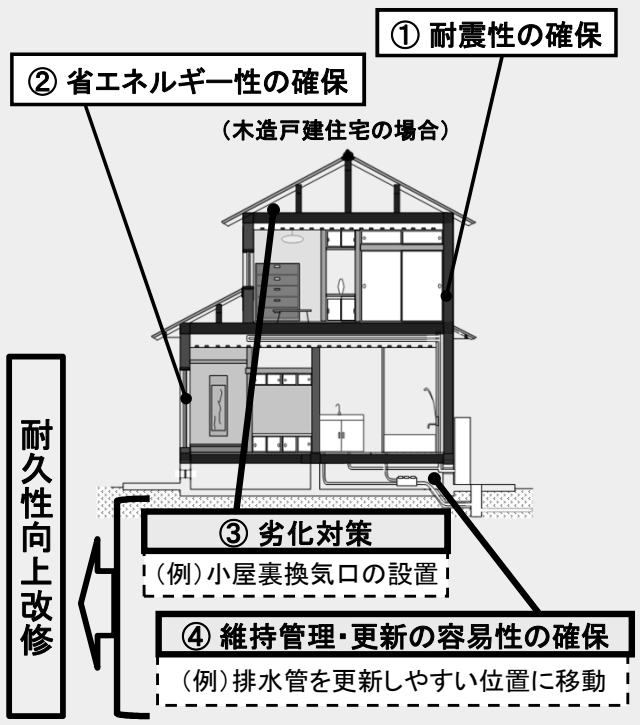
(※)耐久性向上改修工事以外の工事要件は各特例措置によって異なる。

○省エネ改修(所得税)について、適用要件を合理化

- ※現行の必須要件:「全ての居室の窓全部の断熱改修(全窓要件)」
- 住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合を追加

長期優良住宅(増改築)の主な認定基準
(平成28年2月制定)

認定を受けるためには、既存税制の対象である①②に係る工事に加えて、③④に係る工事を行うことが必要。



買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場を活性化するため、買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図る改修工事を行い、再販売する場合に、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

ライフステージに応じた住宅の無理のない負担での確保

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向であるとともに、各世帯がニーズにあった広さの住宅に住めておらず、居住人数と住宅の広さにミスマッチが発生
- そのため、国民がライフステージに応じた住宅を無理のない負担で確保できるようにすることが必要であり、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化が重要

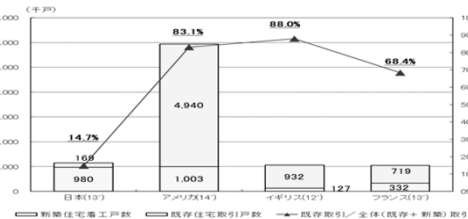
日本再興戦略2016 (平成28年6月2日閣議決定)

- 「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」
・2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円に倍増する。 ・2025年までにリフォームの市場規模を12兆円に倍増する。

買取再販は、ノウハウを有する宅地建物取引業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、既存住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものであることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待

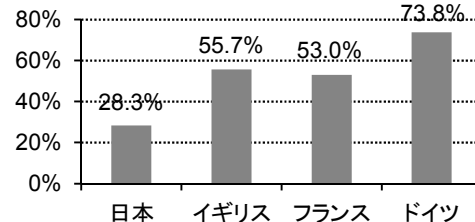
既存住宅流通シェアの欧米諸国と比較

- 全住宅流通量に占める既存住宅流通量は、欧米諸国と比較すると低い水準



リフォーム市場の現状

- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は欧米諸国と比較して小さい



要望の結果

特例措置の内容

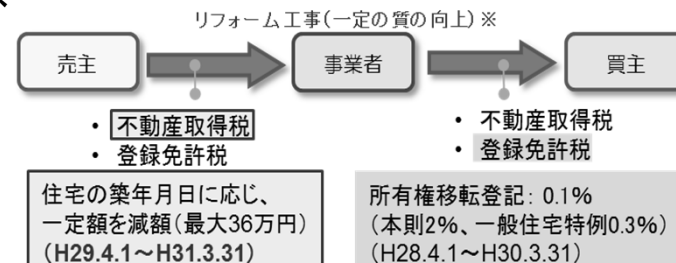
【不動産取得税】買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて以下の金額に税率を乗じた額を減額

築年月日	金額(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

結果

現行の措置を2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長する。

【買取再販事業のイメージ】



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

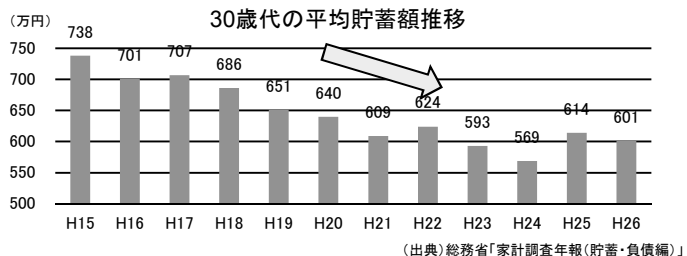
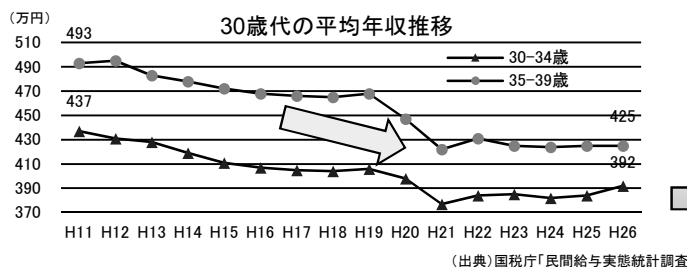
住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置を3年間延長する。

施策の背景

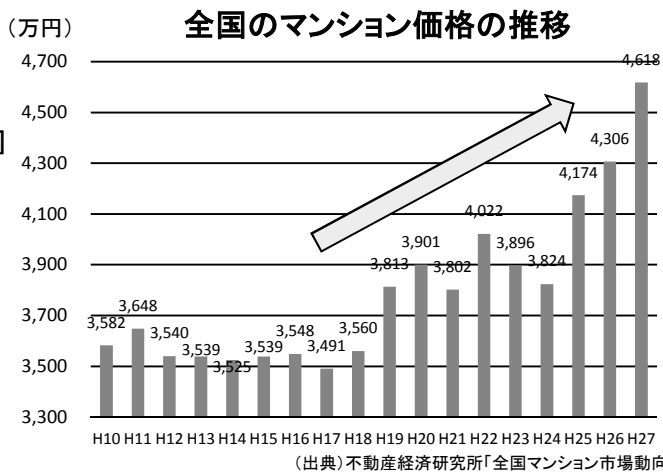
住宅取得者の年収及び貯蓄は低下傾向

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向



高騰する住宅価格

- 住宅(マンション)価格は上昇傾向(調査開始以来最高)
- また、建築工事費に係る物価指数である「建築費指数」についても高止まり



住宅取得に係る負担の軽減の必要性

- 本特例は、住宅取得の初期負担を軽減し、内需の柱である住宅投資を喚起する観点から、60年以上にわたって措置
- 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅(民間賃貸、公的賃貸、持家)に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施(「住生活基本計画」平成28年3月18日閣議決定)する必要
- 住宅の取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】

- ・所有権の保存登記について税率軽減(本則 4/1000→特例1.5/1000)
- ・所有権の移転登記について税率軽減(本則20/1000→特例 3/1000)
- ・抵当権の設定登記について税率軽減(本則 4/1000→特例 1/1000)

結果

現行の措置を3年間(平成29年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

【本特例措置の効果イメージ】

- ・保存登記: 2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- ・移転登記: 25.5万円軽減(30万円→4.5万円)
- ・抵当権設定登記: 6万円軽減(8万円→2万円)

(※) 2,500万円(固定資産税評価額1,500万円、新築建物価格認定基準表額: 1,000万円)の住宅を取得(借入額2,000万円)した場合を想定

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の延長 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)を3年間延長する。

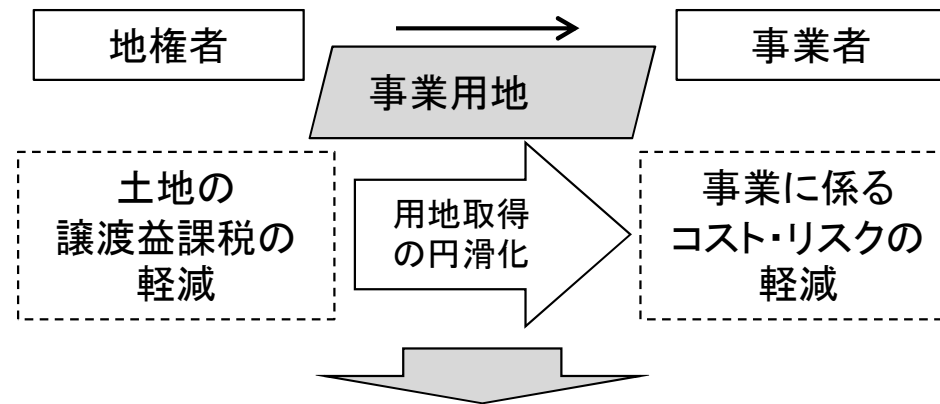
施策の背景

一般的に良好な環境を備えた住宅・宅地開発は事業期間が長く、規模も大きい²⁵ため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない。



税制上の特例措置を講じ、一定の優良な事業(※)を行う民間事業者等の用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を図る。

(※) 都市再開発法による第一種市街地再開発事業、密集市街地整備法による防災街区整備事業、都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の住宅地造成事業、都市計画区域内における25戸以上の住宅又は15戸以上若しくは床面積が1,000㎡以上の中高層の耐火共同住宅の建設 等



暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成の促進、都市の安全性向上 等

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税等】一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

結果

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

※法人の場合は、重課制度(長期5%、短期10%)が適用除外

現行の措置を3年間(平成29年1月1日～平成31年12月31日)延長する。(ただし、重課制度は平成31年度末まで課税停止。)

IV. 主要項目以外の項目

1. 国土交通省主管

- 市町村が指定する緑地管理機構に土地等を譲渡した場合の 2,000 万円特別控除制度の適用(所得税・法人税等)
- 関西文化学術研究都市建設促進法に基づいて整備される文化学術研究施設に係る特別償却制度の延長(法人税)
- 三大都市圏の政策区域における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長(所得税・法人税)
- 都市機能誘導区域外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長(所得税・法人税)
- 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長(所得税・法人税)
- 市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- 雨水貯留利用施設に係る割増償却制度の延長(所得税・法人税)
- 防災街区整備事業に係る事業用資産の買換え等の特例措置の延長(所得税・法人税)
- 防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- 東日本大震災の被災者向け優良賃貸住宅に関する割増償却制度の延長(所得税・法人税)
- 住宅投資の波及効果に鑑み住宅市場の動向を幅広い観点から注視しつつ、経済対策等のこれまでの措置の実施状況や今後の住宅着工の動向等を踏まえた住宅市場に係る対策についての所要の措置
- 鉄道事業者が鉄道事業再構築事業を実施する路線において取得した家屋等に係る課税標準の特例措置の拡充(固定資産税等)
- 鉄道事業者等が取得した車両の運行の安全性の向上に資する償却資産に係る課税標準の特例措置の拡充・延長(固定資産税)
- 東日本大震災により被災したため従前と異なる場所に鉄道路線が移設される場合における用地取得に係る特例措置の延長(不動産取得税)
- 鉄道事業者等が取得した低床型の新造車両に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税)
- 液化石油ガス車(LPG 車)のエコカー減税等への追加(自動車重量税、自動車取得税、自動車税)
- 特定離島路線航空機の範囲の拡大(航空機燃料税)
- 航空機に使用する部分品等に係る関税の免税措置の延長(関税)
- 航空機騒音対策事業に係る特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長(所得税・法人税)
- 民泊新法の制定に伴う税制上の所要の措置(消費税等)
- 緑地管理機構とみなされる特定緑地管理機構に土地等を譲渡した場合の 2,000 万円特別控除制度の廃止(所得税・法人税等)

2. 他省庁主管

- 試験研究を行った場合の法人税額等の特別控除の拡充・延長(所得税・法人税等)
- 振興山村における工業用機械等の割増償却の延長(所得税・法人税)
- 過疎地域における事業用資産の買換えの場合の課税の特例措置の延長(所得税・法人税)
- 過疎地域における事業用設備等に係る特別償却の拡充・延長(所得税・法人税)
- 中小企業等の貸倒引当金の特例の延長(法人税等)
- 新たな都市農業振興制度の構築に伴う税制上の所要の措置(相続税、固定資産税等)
- 避難解除区域等に係る特例措置(収用交換等の場合の譲渡所得の特別控除等)の帰還困難区域内に設定される復興拠点への拡大(所得税・法人税等)
- 復興特区において復興居住区域を定めた場合の被災者向け優良賃貸住宅の特例措置(特別償却又は税額控除)の延長(所得税・法人税等)
- 被災自動車等の代替取得に係る非課税措置の延長(自動車取得税)
- 低公害自動車に燃料を充てんするための設備に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税)
- 地震防災対策の用に供する償却資産に係る課税標準の特例措置の適用期限の延長(固定資産税)
- 沖縄の観光地形成促進地域における課税の特例措置の延長(法人税等)