

平成31年度国土交通省税制改正概要(主要項目の概要)

消費税率引上げを踏まえた需要変動の平準化等

1. 住宅取得対策

平成31年10月の消費税率引上げに際し需要変動の平準化に万全を期すため、消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合について、住宅ローン減税の控除期間(現行10年間)を3年間延長する措置を講ずる。(所得税等)

適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額とする。

- ・借入金年末残高(上限4,000万円)の1%
- ・建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3年)

※認定住宅の場合、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円
また、既に措置することが決まっているすまい給付金の拡充(対象となる所得階層の拡充、給付額を最大30万円から50万円に引上げ)等、税制・予算による総合的な対策を講ずる。

2. 車体課税の見直し

トラック・バス・タクシーについては、営業用自動車を税率で優遇するいわゆる「営自格差」を堅持するとともに、一部見直しを行った上で、エコカー減税・グリーン化特例を2年間延長する。また、自動車税の環境性能割について、現行の内容を維持する。

自家用乗用車については、地方財政に配慮しつつ、エコカー減税・グリーン化特例・環境性能割の見直しを行った上で、また、消費税率引上げ前後の需要を平準化するため、平成31年10月1日以降に新車新規登録を行う車両の自動車税の引下げを実施するとともに、平成31年10月1日より1年間の臨時的措置として、環境性能割を1%引下げる。

(自動車重量税・自動車取得税・自動車税・軽自動車税)

I. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化

1. 都市の競争力・魅力の向上と土地の有効利用の促進

- 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25%、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地域福利増進事業に係る特例措置の創設
 - ・ 所得税・法人税等: 事業者に土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を軽減
 - ・ 固定資産税等: 事業の用に供する資産に係る課税標準を5年間 2/3 に軽減
- ③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

2. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ①空き家の発生を抑制するために、相続人が家屋等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の拡充・延長(所得税等)
 - 1) 相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の敷地について、相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置の4年間延長
 - 2) 被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に追加
- ②買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税の特例措置の拡充・延長
 - 1) 買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税について、以下の特例措置の2年間延長
 - ・ 住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額を減額
 - ・ 敷地部分の不動産取得税について一定の場合に税額から一定額を減額
 - 2) 省エネ改修について、現行の必須要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修(全窓要件))に、住宅全体の一定の省エネ性能を改修により確保した場合を追加
- 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

3. 観光先進国の実現

- ①外国人旅行者向け消費税免税制度について、既に消費税免税店の許可を受けている事業者が、地域のお祭りや商店街のイベント等に出店する場合において、簡素な手続きにより免税販売することが認められるよう措置

4. 地域の振興

- 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)
- ②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(建物等:6%、機械等:12%)の2年間延長(法人税)

Ⅱ. 成長力・国際競争力の強化

1. 不動産市場の活性化

- ①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
- 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
 - ・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
- 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拡充・延長
 - 1)特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置の2年間延長
 - ・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
 - 2)特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し(登録免許税)

2. 産業の国際競争力の強化

- ①船舶に係る特別償却制度の拡充・延長(所得税・法人税)
 - ・外航船舶:先進船舶に係る特別償却率の拡充(18%→20%等)、環境負荷低減船に係る要件等の見直しを行った上で、2年間延長
 - ・内航船舶:要件の一部見直しを行った上で、2年間延長
- 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等に軽減)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に軽減)の2年間延長
- ③国際基幹航路を運航する定期コンテナ船に係るとん税・特別とん税について、国際コンテナ戦略港湾政策における位置付け、税制措置による効果や財政収入への影響等を考慮した上で、平成32年度改正に向けて、引き続き検討
- ④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(特別償却30%又は税額控除7%)について、2年間延長(所得税・法人税等)

消費税率引上げを踏まえた住宅取得対策

住宅投資は内需の柱であり、消費税率引上げによる駆け込み需要とその反動減が生じた場合に経済に与える影響が大きいことを踏まえ、「メリットが出るよう施策を準備」するという安倍総理の発言に沿って、需要変動の平準化に万全を期すための対策を講ずる。

施策の背景

「消費税率引上げとそれに伴う対応について」（抄）
（平成30年10月15日臨時閣議 内閣総理大臣発言）

第4に、消費税負担が大きく感じられる大型耐久消費財について、来年10月1日以降の購入にメリットが出るように、税制・予算措置を講じます。

（略）住宅についても、来年10月1日以降の購入等について、メリットが出るよう施策を準備します。

平成31年10月の消費税率引上げに伴う住宅に係る対策
（既に決定済のもの）

①住宅ローン減税の拡充措置の継続

（控除対象借入限度額：一般住宅4,000万円
長期優良住宅・低炭素住宅5,000万円）

②すまい給付金の拡充

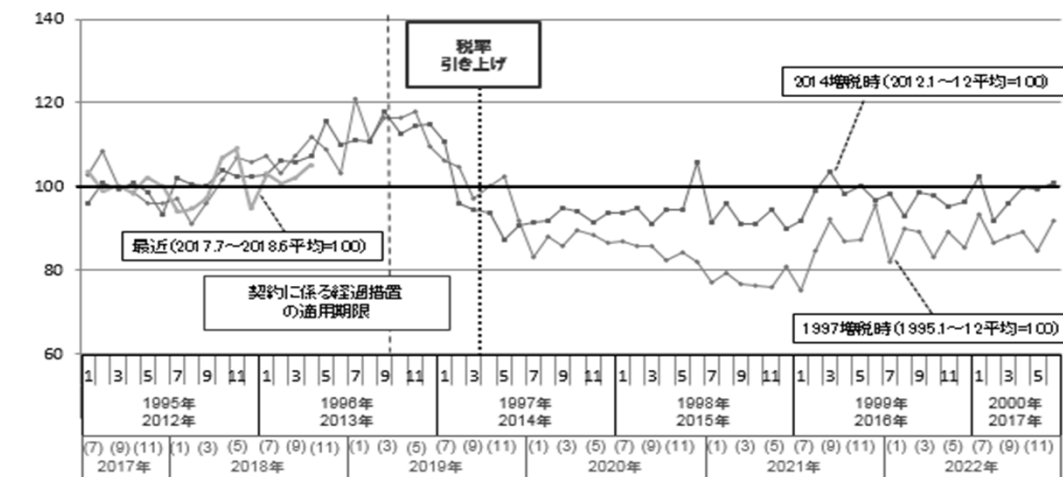
（対象となる所得階層の拡充、給付額を最大30万円から50万円に引上げ）

③贈与税の非課税枠の大幅な拡充

（最大限度額1,200万円→最大限度額3,000万円）

持家及び分譲住宅の着工戸数指数の推移(季節調整値)

○ 前々回(1997年4月)、前回(2014年4月)の消費税率引上げ時は、**駆け込み需要とその反動減が発生。**



出典：「住宅着工統計」国土交通省

要望の結果

○ 平成31年10月の消費税率引上げに際し需要変動の平準化に万全を期すため、以下の通り**住宅ローン減税の拡充措置**を講ずる。

控除期間	適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額(一般住宅の場合)
3年間延長 (10年間→13年間)	以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高(上限4,000万円)の1% ②建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3年) ※ 認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円

※ 消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用。

○ また、既に措置することが決まっているすまい給付金の拡充(対象となる所得階層の拡充、給付額を最大30万円から50万円に引上げ)等、**税制・予算による総合的な対策**を講ずる。

地域福利増進事業に係る特例措置の創設(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税・固定資産税・都市計画税)

地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置及び地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置を創設する。

施策の背景

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加し、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要するなど、円滑な事業実施への支障となっている。
- 第196回国会で成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」では、一定の所有者不明土地について、都道府県知事による事業の公益性等の確認を経て、当該土地に使用权(上限10年)を設定し、公園、広場、購買施設等として利用する「地域福利増進事業」を創設しており、地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促進するため、税制支援が必要。

所有者不明土地等対策の推進のための基本方針(平成30年6月1日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議)(抜粋)

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」(略)の成立後、速やかに、政省令、ガイドラインの整備等を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、新制度や長期相続登記未了土地の解消事業など必要な事業推進のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求、税制改正要望を検討する。

平成28年度地籍調査における 所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**
(所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地：**0.41%**
(最狭義の所有者不明土地)

所有者不明土地

※共有者の一部が不明なものを含む。



使用权を設定し
周辺の土地と
合わせて活用

地域福利増進事業のイメージ



ポケットパーク(公園)(出典) 杉並区



直売所(購買施設)(出典) 農研機構 広島県

要望の結果

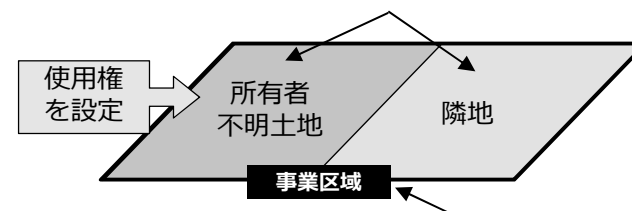
特例措置の内容

- ①【所得税・法人税等】
事業者が土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を軽減
- ②【固定資産税・都市計画税】
地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減

結果

- 上記①、②について、特例措置を創設する。(①については1年間(～平成31年12月31日)、②については2年間(～平成33年3月31日))

土地等を譲渡した場合の譲渡所得に係る税率を軽減



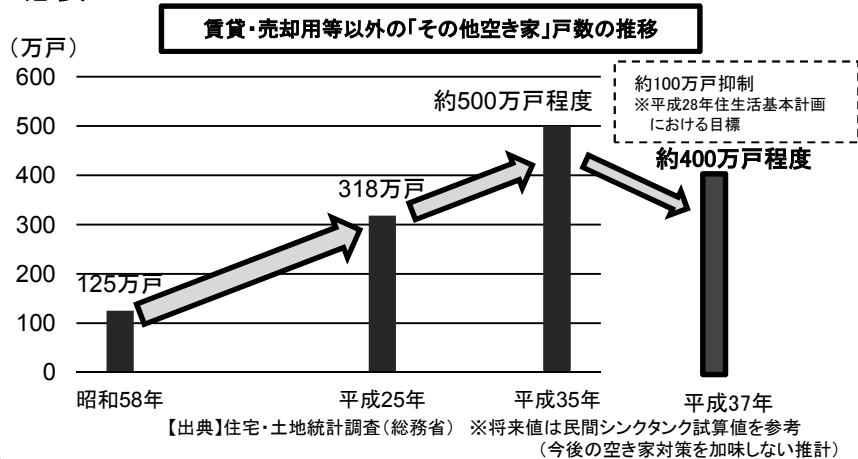
事業区域内の資産の固定資産税等を軽減

空き家の発生を抑制するための特例措置の拡充・延長(所得税・個人住民税)

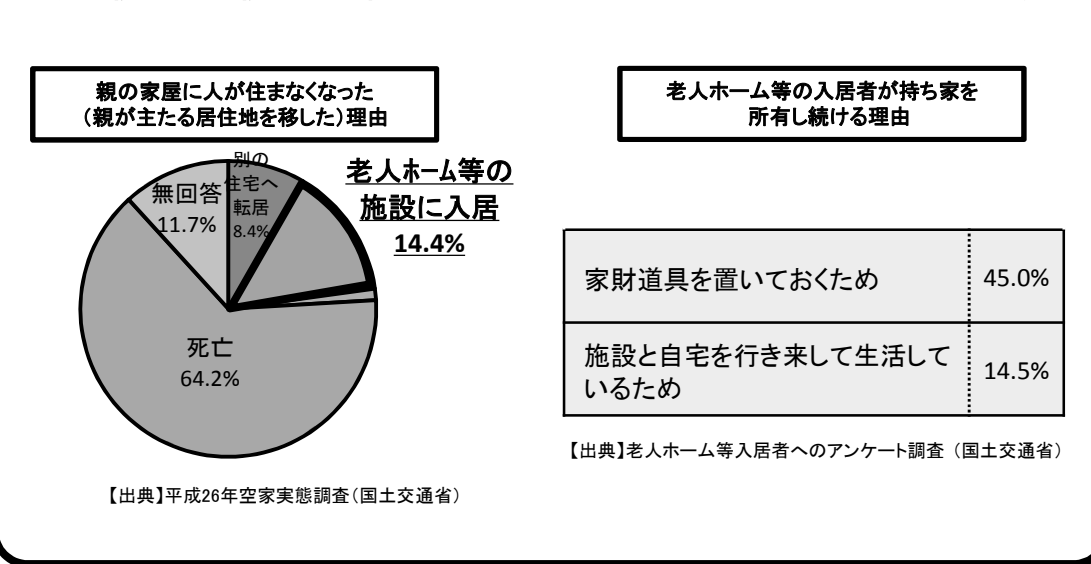
空き家の発生を抑制するため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、被相続人の直前居住要件を緩和し、老人ホーム等に入居していた場合を特例適用対象に加える。

施策の背景

- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼしうる空き家の数は年々増加
- 相続人が使う見込みのない古い住宅が空き家として放置され、周辺の生活環境に悪影響を与えることを未然に防止することが必要



- 被相続人は相続開始の直前において老人ホーム等に入居していることも多い



- 相続人が使う見込みのない空き家・敷地の流通を促進し、空き家の発生を抑制
- 老人ホーム等で亡くなる方は年々増加しており、特例適用対象に加えることで空き家対策を着実に実施

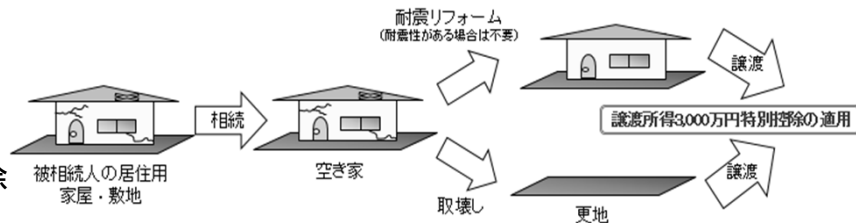
要望の結果

特例措置の内容

(主な要件)

- ・被相続人が単独で居住し、亡くなった後に空き家の状態
- ・相続後3年経過した年の12月31日までに譲渡
- ・旧耐震基準建築物を除却又は耐震リフォーム

⇒ 空き家・敷地の譲渡所得から3,000万円を特別控除



結果

- ・本特例措置を4年間(平成32年1月1日～平成35年12月31日)延長する。
- ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の拡充・延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置を2年間延長するとともに、省エネ改修の適用要件の合理化する措置を講じる。

施策の背景

- 既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

目標

2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増

〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるもの)について、以下の通り減額。

【住宅部分】 築年月日に応じ、一定額を減額

【敷地部分】 一定の場合(※1)に、税額から一定額(※2)を減額

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

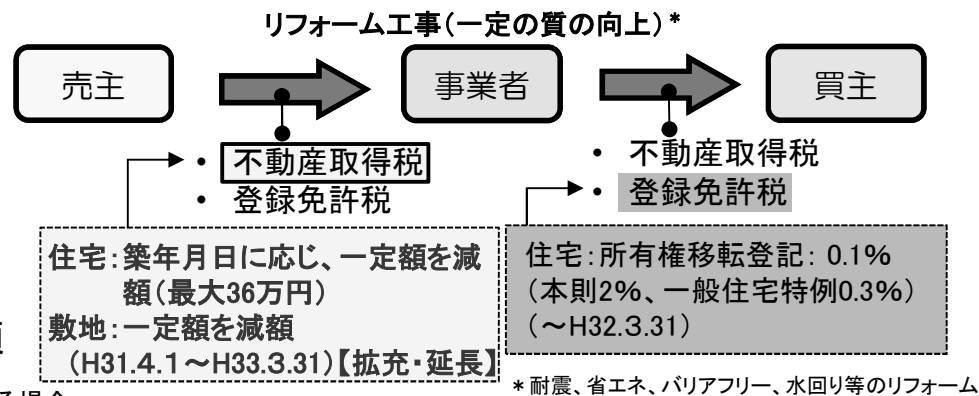
※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

結果

○現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

○省エネ改修について、適用要件を合理化する。

※現行の必須要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修(全窓要件))に、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



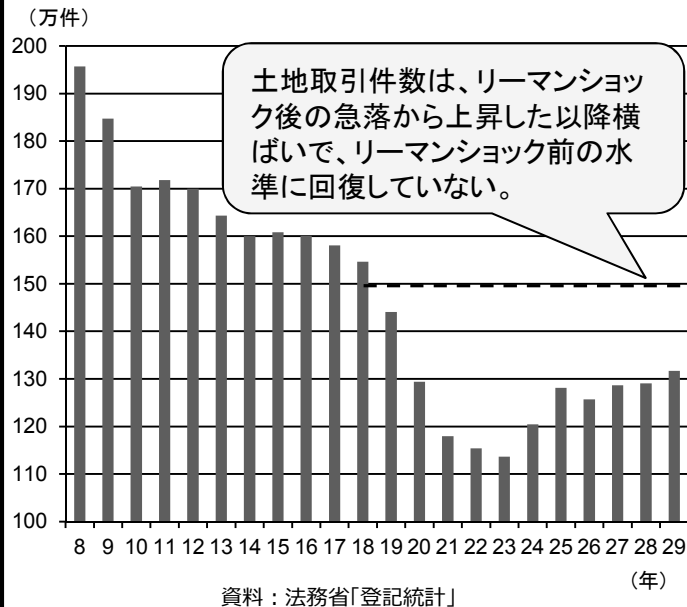
土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

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

- 取得時の負担軽減により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り、低未利用地の発生を抑制するとともに、デフレ脱却を確実なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図る。
- 2019年10月に消費税10%への引き上げが予定される中、土地に係る税額も住宅取得に影響を与えるおそれがある。

土地取引件数の推移



住宅取得の際に敷地を取得する割合

※賃貸住宅を除く

住宅の種類	流通数※1	敷地取得割合※2
持家	35.5万戸	70.2%
分譲住宅	26.4万戸	95%
既存住宅	16.9万戸	90.6%
合計	78.8万戸	82.9%

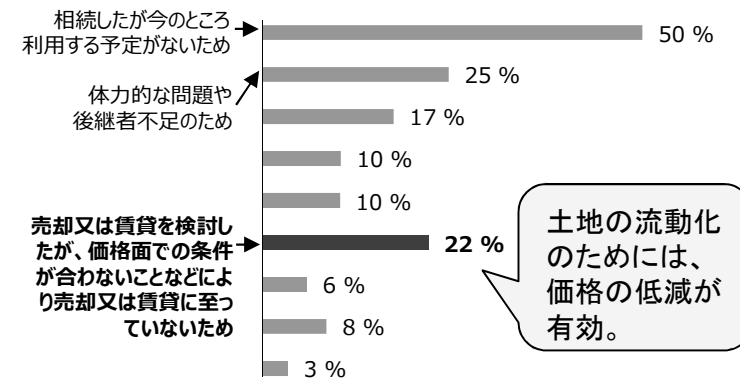
住宅を取得する者の8割以上が敷地も取得しており、土地に係る税額は、住宅取得に影響を与えるおそれ。

※1:持家、分譲住宅の戸数は国土交通省「住宅着工統計(平成25年計)」、既存住宅の戸数は総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より

※2:国土交通省「平成25年度住宅市場動向調査」より

「空き家・空き地の流通・利活用に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進する。」(経済財政運営と改革の基本方針2018 平成30年6月15日閣議決定)

所有する土地を利用していない理由(複数回答)



資料：国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」

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31年4月1日～平成33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%

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拡充・延長 (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、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに一部の要件の見直しを行う。

施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、またデフレからの脱却のためには、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

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**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を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**

<地方都市での活用例>

石川県小松市が遊休市有地(百貨店跡地)を事業者に賃貸し、ホテル・大学・子育て施設等の官民複合施設を不動産特定共同事業(特例事業スキーム)により整備。



<空き家等再生の例>

奈良県明日香村の古民家を宿泊施設(外国人旅行者向けゲストハウス)に改装したもの。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



- 「未来投資戦略2018—「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革—」(平成30年6月15日閣議決定)
「不動産投資市場の環境を整備し、不動産ストックの量的・質的な向上を推進するため、本年度中に、地方における不動産の有効活用等を検討する地方協議会の設置、不動産クラウドファンディングに係る業務管理体制や情報開示に係るガイドラインの策定、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を行う。」
- まち・ひと・しごと創生総合戦略(2017改訂版)(平成29年12月22日閣議決定)
「空き家・空き店舗等も活用しつつ、観光振興や健康長寿など地方で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給等を推進するため、**新たな地方創生型の不動産証券化制度である「小規模不動産特定共同事業」等の活用を推進する**…」

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等が取得する不動産について以下の措置を講じる。

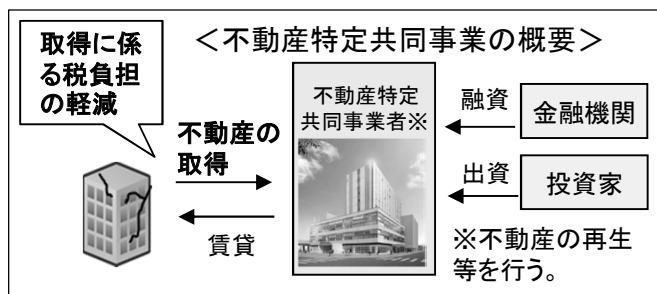
【登録免許税】税率軽減(移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%)

【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31年4月1日～平成33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。

【登録免許税】特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し(借地上の建物の追加)



IV. 主要項目以外の項目

1. 国土交通省主管

- (独)奄美群島振興開発基金の非課税措置の延長(所得税・法人税等)
- 小笠原諸島への帰島に伴う課税の特例措置の延長(所得税・不動産取得税等)
- 所有者不明土地に係る土地収用法の特例の創設に伴う所要の措置(所得税・法人税等)
- 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)
- 市民緑地認定制度における課税標準の特例措置の延長(固定資産税等)
- 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)
- 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(所得税等)
- 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合等の所得税額の特別控除に関する標準的費用額の工事实績を踏まえた見直し
- 北海道旅客鉄道(株)、四国旅客鉄道(株)、首都圏新都市鉄道(株)、新関西国際空港(株)及び関西国際空港土地保有(株)、中部国際空港(株)並びに東京湾横断道路(株)に係る法人事業税の外形標準課税の特例措置の延長
- 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延長(固定資産税)
- 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)
- 都道府県の条例で定める路線を運行する乗合バス車両の取得に係る非課税措置の延長(自動車取得税・自動車税)
- 自動車検査証の電子化に伴う所要の措置(自動車重量税・自動車取得税・自動車税・軽自動車税)

2. 他省庁主管等

- 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設備等に係る特別償却の延長(所得税・法人税)
- 投資信託の二重課税調整に係る所要の措置(所得税・法人税)
- 復興産業集積区域における機械及び装置、建物及びその附属設備並びに構築物の特別償却等の特例措置の拡充(所得税・法人税等)
- 特定被災区域内において都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業のために土地等を譲渡した場合における所得の特別控除の廃止(所得税、法人税等)
- 中小企業経営強化税制の延長(所得税・法人税等)
- 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)
- 被災自動車等に係る自動車重量税の還付措置の延長
- 被災自動車等の代替取得に係る特例措置の延長(自動車重量税・自動車取得税・自動車税・軽自動車税)