

税理士法人 トータルマネジメントブレーン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 28 年 12 月 17 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレーン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 吉川・頼田・笹川・神藤
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

平成 29 年度税制改正大綱 Part I 不動産税制等①

1. タワーマンション（居住用超高層建築物）に係る課税の見直し（新設）【固定資産税等・不動産取得税】

（1）用語の意義

居住用超高層建築物：高さ 60m 超の建築物（建築基準法令上「超高層建築物」）のうち、複数階に住戸があるもの。
 階層別専有床面積補正率：居住用超高層建築物の 1 階を 100 とし、階が一を増すごとに 39 分の 10 を加えた数値
 （住戸の所在する階層の差による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率）

（2）補正対象とその他規定

① **固定資産税・都市計画税**：居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額等を各区分所有者にあん分する際に用いる各専有部分の床面積（居住用以外の専有部分がある場合には、当該全体に係る税額※を床面積により居住用部分と非居住用部分にあん分し、居住用部分の税額※を各区分所有者にあん分する場合のみ対象。）

② **不動産取得税**：居住用超高層建築物の居住用専有部分の取得があった場合において、当該建築物の評価額を当該専有部分の床面積によってあん分して得た額に相当する価格の家屋の取得があったものとみなして課する不動産取得税（※上記①括弧書きの「税額」を「評価額」と読換え。）

その他の補正：天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差違がある場合は、その差違に応じた補正を行う。

例外規定：居住用超高層建築分の区分所有者全員による申し出があった場合は、当該申出割合によるあん分も可能。

適用開始：平成 30 年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物

（平成 29 年 4 月 1 日前に売買契約締結をした住戸を含むものを除く。）

2. 保育の受け皿整備のための固定資産（拡充）【地方税】

家庭的保育事業、居宅訪問型保育事業又は事業所内保育事業（定員 1 人以上 5 人以下）の用に直接供する家屋及び償却資産（他の用に供されていないものに限る。）に係る以下税金の課税標準の特例措置を見直す。

（1）固定資産税・都市計画税の課税標準

① 家屋：価格の 1/2 を参酌して 1/3 以上 2/3 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

② 償却資産：価格に次の割合を乗じて得た額

イ. 大臣配分資産又は知事配分資産 1/2、ロ. その他の資産 家屋に適用される割合と同様の割合

適用開始：平成 30 年度以後の年度分の固定資産税及び都市計画税について適用

（2）不動産取得税の課税標準

（1）①と同様の範囲内において道府県の条例で定める割合（現行：1/2）を乗じて得た額に相当する額

適用開始：平成 29 年 4 月 1 日以降の取得について適用

3. サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る各制度の延長・廃止・改正案

（1）**固定資産税の減額措置延長・改正案**：対象となる家屋の戸数要件を 10 戸以上（現行：5 戸以上）、床面積要件の上限を 210 ㎡以下（現行：280 ㎡以下）に引き下げた上、その適用期間を 2 年延長し、平成 31 年 3 月 31 日とする。

（2）**不動産取得税の減額措置延長・改正案**：一定の新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び一定の新築住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の床面積要件の下限を緩和する特例措置について、対象となる家屋の戸数要件を 10 戸以上（現行：5 戸以上）とし、床面積要件の上限を 210 ㎡以下（現行：240 ㎡以下）に引き下げた上、その適用期限を 2 年延長し、平成 31 年 3 月 31 日とする。

（3）**割増償却制度の廃止案【所得税・法人税】**：適用期限（平成 29 年 3 月 31 日までの新築等）の到来をもって廃止。

4. 宅地建物取引業者が取得した既存住宅に一定の増改築等を行った住宅に係る不動産取得税の減額措置の延長案

宅地建物取引業者が取得した既存住宅について、一定の増改築等を行った上、取得の日から 2 年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合に係る不動産取得税の減額措置の適用期限を 2 年延長し、平成 31 年 3 月 31 日とする。

5. 登録免許税の税率の軽減措置延長案

・土地の売買による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（本則 2%→1.5%）の適用期限を 2 年延長し、平成 31 年 3 月 31 日とする。

・住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を 3 年延長し平成 32 年 3 月 31 日とする。

税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 28 年 12 月 15 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 吉川・頼田・笹川・神藤
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

平成 29 年度税制改正大綱 Part I 不動産税制等②

6. 既存住宅リフォームに係る特例措置（拡充）【所得税・地方税】

（１）特定の増改築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

特例適用対象工事に、特定の省エネ改修工事と併せて行う「一定の耐久性向上改修工事」を加える。
 税額控除率 2%の対象となる住宅借入金等の範囲に、当該工事の費用に相当する住宅借入金等を加える。

（２）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

特例適用対象工事に、「一定の耐久性向上改修工事」で耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行うものを加える。
 また、その控除額は下記①又は②の工事に係る標準的な工事費用相当額の合計額の 10%に相当する金額とする。

①「一定の耐久性向上改修工事」と併せて耐震改修工事、省エネ改修工事のいずれかの工事を行った場合

控除限度額 250 万円（350 万円※1）

②「一定の耐久性向上改修工事」と併せて耐震改修工事及び省エネ改修工事の両方を行った場合

控除限度額 500 万円（600 万円※1）

※1：省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の控除限度額

（３）（１）・（２）共通事項

一定の耐久性向上改修工事：①小屋裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で次の要件を満たすもの。

イ 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること。

ロ 改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること。

ハ（１）は工事費用の合計額、（２）は工事に係る標準的な工事費用相当額が 50 万円超であること。

（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）

ニ 増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は一室の床若しくは壁の全部について行う修繕若しくは模様替等であること。【（１）のみの要件】

耐久性向上改修工事の証明書発行者の範囲：住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関、建築基準法に規定する指定確認検査機関、建築士法の規定により登録された建築士事務所に所属する建築士又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人。

適用関係：増改築等をした居住用家屋を平成 29 年 4 月 1 日～平成 33 年 12 月 31 日までの間に自己の居住の用に供する場合

7. 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置見直し（拡充）【地方税】

耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置について、長期優良住宅の認定を受けて改修されたことを証する書類を添付して市町村に申告がされた場合には、改修工事が完了した翌年度分に限り、以下の通り減額すべき額を拡充する。

① 耐震改修を行った場合：2/3 に拡充（現行 1/2）、② 省エネ改修工事を行った場合：2/3 に拡充（現行 1/3）

8. 特定断熱工事等の範囲の追加等（拡充）【所得税・地方税】

「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」、「特定の増改築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」、「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」の適用対象となる省エネ改修工事に、次の全ての要件を満たすものを加える。

① 居室の窓の断熱改修工事又はその工事と併せて行う天井、壁若しくは床の断熱改修工事であること。

② 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上すること。

③ 改修後の住宅全体の省エネ性能が断熱等性能等級 4 又は、一次エネルギー消費量等級 4 以上及び断熱等性能等級 3 となること等。

なお、その年の前年以前 3 年以内に省エネ改修工事を行い、本税額控除の適用を受けている場合は適用しない。

9. 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置見直し（拡充）【地方税】

耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置について、長期優良住宅の認定を受けて改修されたことを証する書類を添付して市町村に申告がされた場合には、改修工事が完了した翌年度分に限り、以下の通り減額すべき額を拡充する。

① 耐震改修を行った場合：2/3 に拡充（現行 1/2）、② 省エネ改修工事を行った場合：2/3 に拡充（現行 1/3）

税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 28 年 12 月 15 日発行
 有 限 会 社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 吉川・頼田・笹川・神藤
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

平成 29 年度税制改正大綱 Part I 不動産税制等③

10. 長期譲渡所得の課税の特例の適用期限延長案

・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適用期限を 3 年延長し、平成 31 年 12 月 31 日とする。

11. 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例見直し（延長・拡充）【法人税・所得税・地方税】

適用内容の見直し：

- ① 市街化区域又は既成市街地等の内から外への農業用資産の買換え（2 号）及び農用地区内にある土地等の買換え（7 号）は、適用期限の到来※をもって適用対象から除外する。（所要の経過措置あり）
- ② 既成市街地等の内から外への買換え（1 号）について、以下資産を対象から除外する。
 譲渡資産：事務所及びその敷地の用に供されている土地等を除外
 買換資産：立地適正化計画を作成した市町村のその計画に記載された土地機能誘導区域以外の地域内にある誘導施設に該当するものに係る土地等、建物（その他附属設備を含む。）及び構築物を除外

提供期限の延長 現行期限平成 29 年 12 月 31 日 → 平成 32 年 12 月 31 日（3 年延長）

（法人が既成市街地等内から外へ買換える場合：現行期限平成 29 年 3 月 31 日※ → 平成 32 年 3 月 31 日（3 年延長）

12. 生産緑地法改正の前提に伴う税制改正(拡充)【所得税・法人税・相続税】

（1）特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の 1,500 万円特別控除

生産緑地法の改正を前提に、改正後の同法に規定する生産緑地地区内にある土地が同法の規定により地方公共団体等に買い取られる場合、引き続き特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の 1,500 万円特別控除の対象とする。

（2）農地の納税猶予について

生産緑地法の改正を前提に、面積要件の緩和された改正後の生産緑地地区内にある農地等については、農地等に係る相続税、贈与税の納税猶予制度の適用上、現行と同様の取り扱いとする。

※生産緑地法の改正について

面積要件について現行の「500 ㎡」から引き下げる事が検討されている。また、都市農地の引き継ぎ手不足から、納税猶予の要件について、第三者へ賃貸した場合も適用を認める事が現在検討されている。

13. 広大地の評価について(変更)【相続税】

広大地評価について、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化する。