

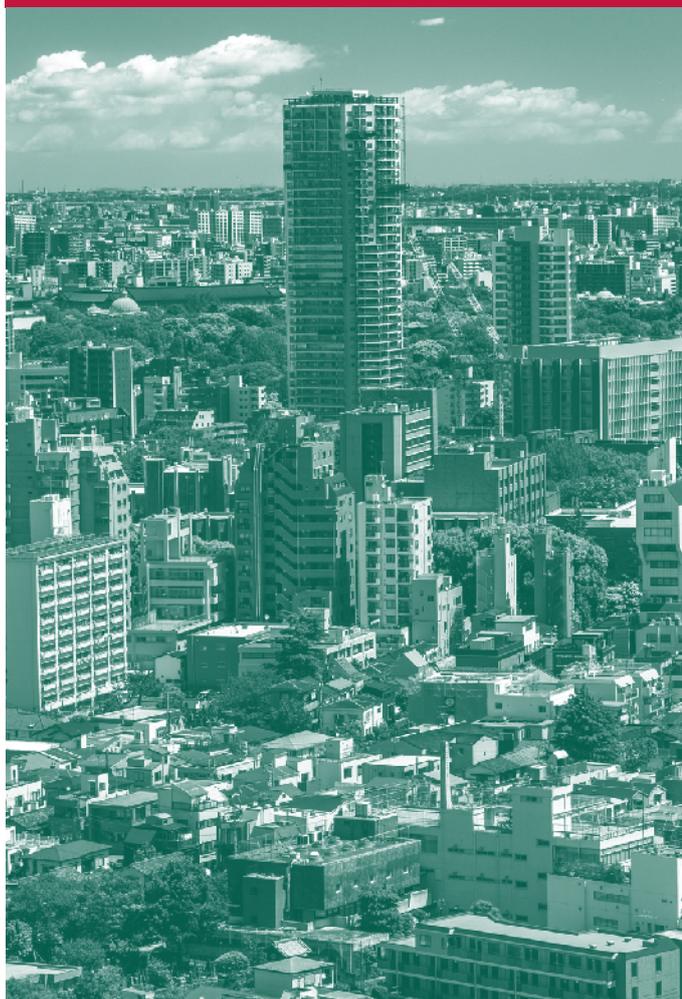
平成  
31年度

# 税制改正大綱の概要

～空き家対策から消費税対策まで 税制のラインナップがさらに充実！～



公益社団法人  
全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人  
全国宅地建物取引業保証協会  
会長 坂本 久



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）は、平成24年4月より公益社団法人として、安全・安心な不動産取引の推進、良質な住宅ストック形成、不動産に関する普及啓発、人材育成等、消費者保護を目的とした各種公益目的事業を実施しております。

全宅連では、我が国の厳しい財政状況のもと不動産に関する各種税制の特例の見直しが検討されるなか、国民の住生活環境の向上のために、都道府県宅建協会と連携し、国等に対して、国民の住宅取得の負担軽減のための各種税制特例措置の延長・拡充等がなされるよう、提言活動を行って参りました。

その結果、平成31年度税制改正大綱では、土地の所有権移転等に係る登録免許税の軽減措置の延長、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長、空き家の譲渡所得に係る3,000万円特別控除の要件緩和、さらには業界最大の懸念であった消費税増税への対応策として、住宅ローン減税の拡充など、本会が重点的に要望した事項は概ね認められました。

特に、空き家の譲渡所得に係る3,000万円特別控除については、相続開始の直前において被相続人が老人ホーム等に同居しているケースが多く見受けられますが、この場合従来では本特例が適用されないという問題がありました。そうした実態を踏まえ、適用要件の緩和を積極的に提言した結果、全宅連の要望が実現するに至りました。今回この提言が受け入れられたことで、空き家の増加抑制やさらなる有効利用の足掛かりとして活用が期待されます。引き続き、私ども宅建業者が中心となって、この税制を大いに活用し、空き家問題の解決に努めていきたいと考えております。

また、本年10月から消費税率が10%に引き上げられます。近年の住宅取得環境においては、住宅価格は上昇傾向であるのに対し、世帯年収が下落しており、取得環境は厳しい状況でございます。そうした中での消費税の増税は、消費者の住宅の購入意欲を低下させることになることから、住宅取得者の十分な負担軽減を図るよう業界全体で声をあげました。その結果、今回住宅ローン減税の拡充ほか、すまい給付金や住宅ポイント等幅広く措置されたことは大変喜ばしいことでもあります。

今回このような結果を得られましたのも皆様方のご理解ご協力の賜物であり、この場を借りて厚く御礼を申し上げます。

今後も、全宅連及び全宅保証は、引き続き都道府県宅建協会や会員各位と連携し、国民の皆様方の住宅取得支援・安心安全な不動産取引をさらに推進するため、一層の努力をして参ります。



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会

# 平成31年度税制改正大綱のポイント

## 1

### 各種特例措置の適用期限延長

各種特例措置の適用期限が以下の通り延長されます。

- (1) 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長  
…平成33年3月31日まで2年間延長

**(土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率)**  
所有権の移転登記            2% → 1.5%

- (2) 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置延長及び拡充

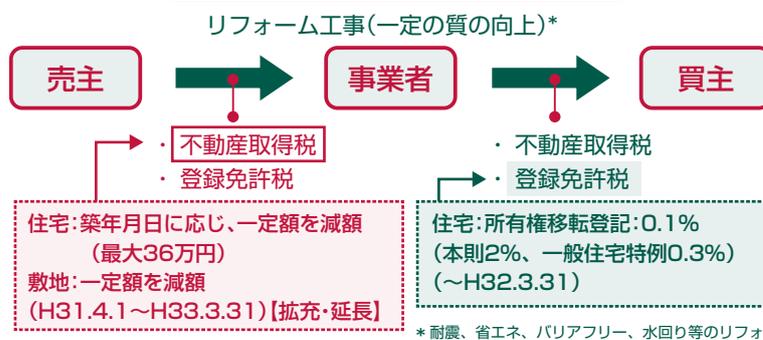
買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行ったあと、その住宅を再販売する場合

#### 【住宅部分】

築年月日に応じて課税標準から以下の額を控除

築年月日	控除額(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

#### 【買取再販事業のイメージ】



#### 【敷地部分】

<要件> 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

<減額内容> (1) 45,000円 (2) 土地1㎡あたり評価額 × 1/2 × 住宅の床面積の2倍(上限200㎡) × 3%  
のいずれか多い方を減額

- ① 現行の措置を平成33年3月31日まで2年間延長
- ② 省エネ改修について、適用要件の合理化

省エネ改修を行った結果、住宅全体の一定の省エネ性能が確保される場合(※)、「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を行う場合」でなくとも、本特例措置の適用対象となる。(全窓要件の合理化)

※断熱等性能等級4、または断熱等性能等級3かつ一次エネルギー消費量等級4を満たすことが所定の書類で証明される場合

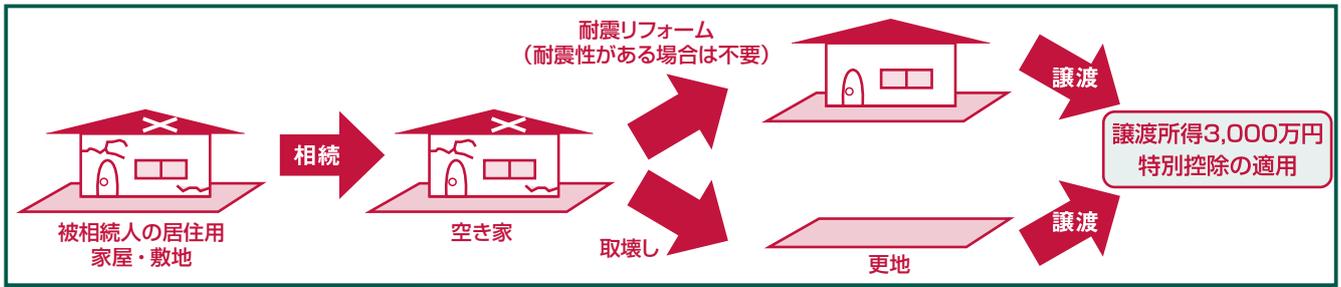
## 2

### 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の拡充・延長

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除去後の敷地を含む。)の有効活用を促進するため、空き家の売却に係る特例措置が、以下の通り延長・拡充されます。

#### 【空き家3,000万円特別控除とは】

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(その敷地を含む。また、耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度



## 改正内容

- ① 本特例措置が4年間延長されます(平成35年12月31日まで)。
- 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加える。  
※②の要件は、平成31年4月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

## 3 地域福利増進事業に係る特例措置の創設

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増加する所有者不明土地の有効活用を促すため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づき、都道府県知事による使用権の裁定があった特定所有者不明土地(※)を利用して行う地域福利増進事業(※)の用に供する土地・建物について、以下の特例措置が創設されます。

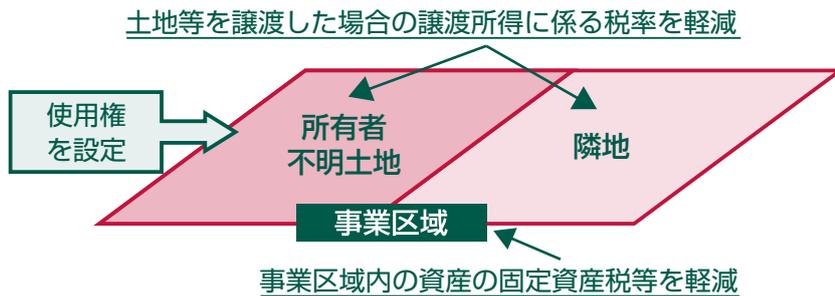
### 特例措置の内容

軽減税率	事業者に土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減(～平成31年12月31日まで1年間)
固定資産税及び都市計画税	地域福利増進事業の用に供する土地・建物について、課税標準を5年間2/3に軽減(～平成33年3月31日まで2年間)

(※)

特定所有者不明土地とは：相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地のうち、現に建築物が存在せず、かつ、業務の用など特別の用途に供されていない土地をいいます。

地域福利増進事業とは：地域住民の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる公園、広場、購買施設等の整備に関する事業をいいます。



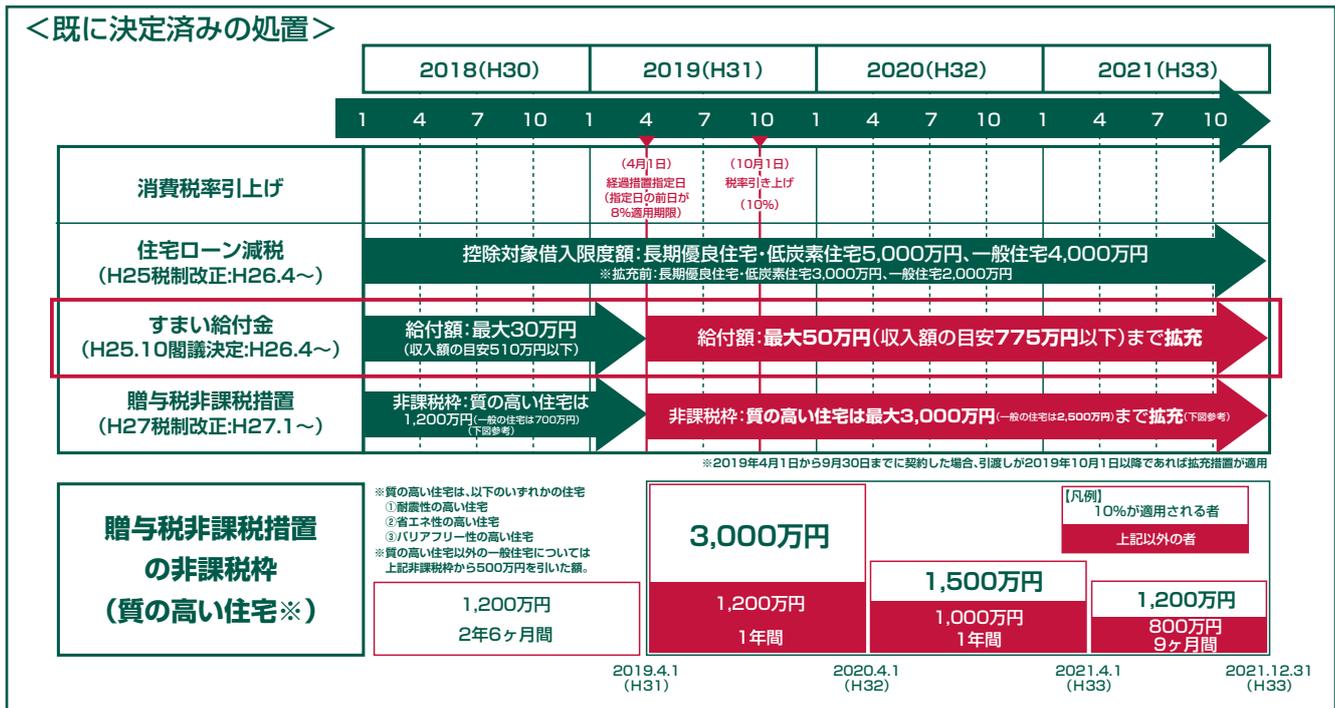
## 4 消費税増税に係る負担軽減方策

ご案内の通り、平成31年10月1日に消費税率が10%へ引き上げられます。これに伴い、需要変動の平準化に万全を期すため、住宅ローン減税の拡充措置が講じられます。

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)
<b>3年間延長</b> (10年間→13年間) <b>×</b>	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) <small>※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</small>

※ 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、既に決定済みの措置に加え、すまい給付金の拡充等、税制・予算による総合的な対策を講じることとされました。



※上記のほか、住宅ポイント制度が創設されます。

## 5 その他の特例措置の期限延長

以上の他、期限切れとなる各種特例措置についても適用期限が延長されます。

### 《不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目》

- ① サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制  
(固定資産税:5年間 2/3 減額、不動産取得税:家屋について課税標準から1,200万円控除/戸、土地について税額から家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減)  
…平成33年3月31日まで2年間延長
- ② J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  
(登録免許税:移転登記に係る税率を本則2%から1.3%に軽減、不動産取得税:課税標準から3/5控除)  
…平成33年3月31日まで2年間延長

## 6 その他

- 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実績を踏まえた見直し
- 熊本地震の被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置の拡充(固定資産税等)

**注意**

本パンフレットの内容は、平成31年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案であります。

税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

### 平成31年度税制改正大綱の概要

平成31年1月16日発行  
編集・発行/ (公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3  
全宅連会館 TEL 03-5821-8111 (代)  
03-5821-8113 (直通)