

2 全宅連発政策第 41 号
令和 2 年 12 月 11 日

都道府県宅建協会 会長 殿

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

政策推進委員長 草間 時彦



令和 3 年度不動産関係税制改正の概要について

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、令和 3 年度与党税制改正大綱が決定いたしましたので、取り急ぎ本会要望事項に関する概要について、別添のとおり関係資料を送付いたします。

今回、業界最大の懸案であった固定資産税の負担調整措置等につきましては、現行の措置を延長の上、負担据置きを実現することができました。

また、住宅ローン減税については、対象が限定的ではあるものの、引き下げられ、その他今年度適用期限を迎える各種税制特例措置につきましても、本会の要望が概ね実現するに至りました。

都道府県協会の関係役職員の皆様方の心強いご協力によりまして、このような結果となりましたこと、心より御礼申し上げます。

なお、改正案については例年パンフレットを作成し、各都道府県協会にお送りしていましたが、今年度より作成・配付はございませんので、ご容赦くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

【別添資料】

- 令和 3 年度税制改正要望に対応する結果概要について
- 令和 3 年度国土交通省税制改正概要（全宅連関連項目抜粋版）

※税制改正大綱本体については、自民党のHP（以下 URL）よりご覧になれます。

<https://www.jimin.jp/news/policy/200955.html>

以 上

令和3年度税制改正要望に対する結果概要について

<税制関係>

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長等

(1) 固定資産税の負担調整措置等の延長及び税額の据え置き措置の創設

① 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長
土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（令和3年3月31日）を延長すること。

② 固定資産税の税額の据え置き措置の創設

来年度に控えている固定資産税の評価替えは、本年1月1日時点の地価を基準としており、今般のコロナ不況下での価格が反映されない。コロナ禍で企業の業績が悪化している中での税負担増は、日本経済にさらなる追い打ちをかけるおそれがあるため、当面の間、固定資産税の課税標準を据え置くこと。

⇒以下の延長および措置が講じられます

○現行の負担調整措置等について令和6年3月31日まで3年間延長。

○その上で、令和3年度限りの措置として評価額が一定割合上昇する商業地、住宅地、農地すべての土地について令和3年度の課税標準額を令和2年度の課税標準額と同額とする（課税標準額の据置）。

(2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

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について、現行の税率（1.5%）を令和3年4月1日以降も当面据え置くこと

⇒令和5年3月31日まで2年間延長されます

(3) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を販売する場合の、宅建業者の中古住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率（令和3年3月31日）を延長すること

⇒令和5年3月31日まで2年間延長されます

(4) 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（令和3年3月31日）を延長すること。

- ① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）
- ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

⇒令和6年3月31日まで3年間延長されます

(5) 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

控除期間の延長措置（10年→13年）については消費増税対策として導入された措置であるが、コロナ感染症の拡大による現下の状況に鑑み、無理のない住宅取得を支援するため、適用期限（令和2年12月31日）を延長すること

⇒以下のとおり延長されます

○次に定める期間内に契約した場合、控除期間13年間の特例について、令和4年12月31日までの入居者を対象として2年間延長する。

イ 新築注文住宅

→ 令和2年10月1日から令和3年9月30日までの契約

ロ 分譲住宅、宅建業者売主の既存住宅及び増改築

→ 令和2年12月1日から令和3年11月30日までの契約

○上記の場合においては、合計所得金額1,000万円以下の者について床面積40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋についても適用できることとする。

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1,500万円特別控除

… 令和2年12月31日

⇒適用対象から開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業が除外されました

- ② 地域福利増進事業に係る特例措置

… 令和3年3月31日

⇒令和5年3月31日まで2年間延長されます

- ③ 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控

⇒ 令和8年3月31日まで5年間延長されます**2. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充**

マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴い税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴い税制上の措置対象を拡充すること。

⇒ 税制上の所要の措置が講じられます**3. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設**

災害ハザードエリア内にある施設や住宅の移転は、移転費用や移転先確保等の理由により移転が進まないことから、防災移転に係る特例措置を創設すること。

⇒ 以下の措置が創設されます

○令和3年4月1日から令和5年3月31日までの間に都市再生特別措置法の居住誘導区域等権利設定等促進区域に基づき取得する不動産の所有権等の移転登記等に対する登録免許税の税率を、次のとおり軽減する措置を講ずる。

① 所有権の移転登記 1%（本則2%）

② 地上権等の設定登記 0.5%（本則1%）

○都市再生特別措置法の規定による公告があった居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づく移転により取得した不動産に係る不動産取得税について、当該不動産の価格の5分の1に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置を令和5年3月31日まで講ずる。

4. 住宅ローン控除等の要件の緩和**(1) 築年数要件の廃止**

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

(2) 床面積要件の見直し

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許

税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件を 35 m²以上とすること。

⇒(2)住宅ローン控除、住宅取得資金贈与について、床面積要件が引き下げられます

(3) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

⇒その他今後の課題として、引き続き要望してまいります

5. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地 1 / 6、一般住宅用地 1 / 3）の適用対象とすること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

6. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置を創設すること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

7. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

8. 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた固定資産税等の軽減措置の拡充

新型コロナウイルス感染症の影響で、事業収入が減少している中小企業者・小規模事業者の固定資産税等の軽減措置が創設されたが、事業者の保有する建物や設備が対象となっており土地が除外されていることから、土地の固定資産税等についても軽減措置の対象とすること。

⇒今回の大綱には盛り込まれませんでした

9. コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

コロナウイルス感染症の拡大により不動産市場は大きな打撃を受け、また個人消費の大幅な落ち込み等により取得マインドが低下している。こうした状況に鑑み、住宅ローン減税や住宅取得資金贈与制度の拡充、さらには、すまい給付金の拡充や、次世代住宅ポイント制度の復活等の予算措置を講じるとともに、さらには家賃支援給付金・住宅確保給付金の円滑・迅速な給付を図るなど、総合的かつ機動的に対策を講じること。

住宅取得資金贈与制度の拡充やすまい給付金の適用期限延長、グリーン住宅ポイント制度が創設されます

【概要】

○住宅取得資金贈与制度の拡充

- ・ 令和3年4月1日から12月31日までの契約について、令和2年の措置（最大1,500万円）を維持
- ・ 合計所得金額が1,000万円以下の者について、住宅の面積要件の下限を40㎡に引き下げ（現行：所得要件2000万円以下、面積要件（下限）50㎡以上）

○グリーン住宅ポイント制度

高い省エネ性能の住宅取得者等に対して、「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるポイントを発行。

- ・ 住宅の新築（持家） 最大100万Pt/戸
- ・ 既存住宅の購入（持家） 30万Pt/戸
- ・ 住宅の新築（賃貸） 10万Pt/戸
- ・ 住宅のリフォーム（持家・賃貸） 工事費の約1割 最大30万Pt/戸※

※若者・子育て世帯は最大45万Pt/戸

※既存住宅については、東京23区から地方移住するための住宅や空き家バンク登録住宅など。

◆詳細は下記参照

URL : <https://greenpt.mlit.go.jp/>