

平成 30 年度税制改正大綱 Part I 不動産税制等

1. 生産緑地等に係る課税の見直し（廃止・縮減等）【固定資産税及び都市計画税】【不動産取得税】

(1) 固定資産税・都市計画税

- ①都市計画法に規定する生産緑地地区の区域内の農地について、次の措置
- イ. 特定生産緑地の指定がされたもの（指定の期限の延長がされなかったものを除く。）に係る固定資産税及び都市計画税について、現行制度と同様の措置
 - ロ. 生産緑地地区の区域内の農地のうち特定生産緑地の指定又は指定の期限の延長がされなかったものに係る固定資産税及び都市計画税について、宅地並み評価とした上で、生産緑地地区の区域内の農地に該当しないこととなった市街化区域農地と同様の激変緩和措置を講ずる。
- ②都市計画法の改正に伴い、同法に規定する田園住居地域の区域内の市街化区域農地について、300 m²を超える部分に係る土地の価額が類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額の 2 分の 1 となるような減価補正（総地積に対する 300 m²を超える部分の割合に応じて段階的に定める減価補正）を行う評価を平成 31 年から適用するため、所要の措置を講ずる。

(2) 不動産取得税の徴収猶予制度

特定生産緑地の指定又は指定の期限の延長がされなかった生産緑地については、現に適用を受けている徴収猶予に限り、その猶予を継続

2. 農地法等の改正を前提とする課税の見直し（延長・拡充・廃止・縮減）【譲渡所得税・相続税・固定資産税等・不動産取得税】

(1) コンクリート等で覆われた農作物の栽培施設の敷地についての課税見直し

- ①農地の譲渡と同様に一定の要件を満たす場合に次に掲げる特例を適用（法人税についても同様）
- イ. 固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例
 - ロ. 農用地区域内にある農用地が、農業経営基盤強化促進法の協議に基づき農地利用集積円滑化団体等に買い取られる場合の譲渡所得の 1,500 万円特別控除
 - ハ. 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の 800 万円特別控除
- ②農地法等の改正を前提に、相続税等に関する法令の適用上、農地と同様の扱いとする（納税猶予適用可能）
- ③不動産取得税の徴収猶予制度対象の農地等範囲にコンクリート等で覆われた農作物の栽培施設の敷地を追加
- ④農業経営基盤強化促進法の改正を前提に、農地利用集積円滑化団体等が取得した農地等について、一定期間不動産取得税の徴収を猶予し、取得の日から 5 年以内に売却等された場合には、当該徴収猶予された税額に係る納税義務を免除する措置について、対象にコンクリート等で覆われた農作物の栽培施設の敷地を追加

(2) 譲渡所得税

農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の 800 万円特別控除について、適用対象から独立行政法人農業者年金基金に対して一定の農地等を譲渡した場合を除外

(3) 固定資産税及び都市計画税

- ①所有する全ての農地（10a 未満の自作地を除く。）に農地中間管理事業のための賃借権等を新たに設定し、かつ当該賃借権等の設定期間が 10 年以上である農地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置について、対象農地の範囲を明確化した上、その適用期限を 2 年延長（平成 32 年 1 月 1 日までの貸付けまで）
- ②三大都市圏の特定市の市街化区域農地を転用して新築した一定の貸家住宅及びその敷地に係る減額措置を廃止

(4) 不動産取得税の徴収猶予制度について、次の見直し

対象農地等の範囲に、特定生産緑地である農地等及び三大都市圏の特定市の田園住居地域内の農地を追加

3. 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（延長）【譲渡所得税】【法人税】

特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の適用期限を 3 年延長（平成 32 年 12 月 31 日）

4. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等（延長）【譲渡所得税】

以下、特例について適用期限を 2 年延長（平成 31 年 12 月 31 日まで）

- ①居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等
- ②特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

5. 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の特例の見直し（廃止・縮減等）【譲渡所得税】

買換資産が建築後使用されたことのある家屋で耐火建築物以外のもの（以下「非耐火既存住宅」という。）である場合の要件に、その取得の日以前 25 年以内に建築されたものであること又は地震に対する安全性に係る規定若しくはこれに準ずる基準に適合することのいずれかを満たすこと（以下「経過年数等要件」という。）を追加。適用期限を 2 年延長(平成 31 年 12 月 31 日まで)

尚、経過年数等要件を満たさない非耐火既存住宅を取得した場合であっても、その取得期限までに改修等を行うことにより経過年数等要件に適合することとなったときには、経過年数等要件を満たす家屋を取得したものとする。(適用開始：平成 30 年 1 月 1 日以後に譲渡資産の譲渡をし、同年 4 月 1 日以後に買換資産を取得する場合)

6. 新築・増改築等に伴う登録免許税の税率の軽減措置（延長・拡充等）【登録免許税】

以下、登録免許税の軽減措置について適用期限を 2 年延長(平成 32 年 3 月 31 日まで)

- ① 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する税率の軽減措置
- ② 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する税率の軽減措置
- ③ 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置
尚、対象工事に居室の窓の断熱改修工事又はこれと併せて行う天井、壁若しくは床の断熱改修工事で、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 となるものを追加

7. 不動産の譲渡に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限延長（延長）【印紙税】

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率特例措置の適用期限を 2 年延長(平成 32 年 3 月 31 日まで)

8. 新築・耐震改修等に伴う固定資産税の軽減措置（延長・拡充等）【固定資産税】

以下、固定資産税の減額措置について適用期限を 2 年延長(平成 32 年 3 月 31 日まで)

- ① 新築住宅に係る税額の減額措置
 - ② 新築の認定長期優良住宅に係る税額の減額措置
 - ③ 耐震改修を行った住宅に係る減額措置
 - ④ バリアフリー改修を行った住宅に係る減額措置
 - ⑤ 省エネ改修を行った住宅に係る減額措置
- 尚、④と⑤は床面積要件を追加し、上限を 280 m²以下（現行：上限なし）とする

9. 不動産取得税の軽減措置延長・改正案（延長・拡充等）【不動産取得税】

(1) 新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修
新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する場合における当該中古住宅の用に供する土地について、耐震基準適合既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の 2 倍（200 m²を限度）相当額等の減額）と同様の措置を講ずる。

(2) 宅地建物取引業者が取得した既存住宅に係る土地
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おける当該宅地建物取引業者が取得する当該既存住宅のうち一定のもの用に供する土地に対し、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（床面積の 2 倍（200 m²を限度）相当額等の減額）と同様の措置を平成 31 年 3 月 31 日まで講ずる。

- (3) 延長
- ① 以下、不動産取得税の特例措置について適用期限を 3 年延長(平成 33 年 3 月 31 日まで)
 - イ. 宅地評価土地の取得に係る課税標準を価格の 2 分の 1 とする特例措置
 - ロ. 住宅及び土地の取得に係る標準税率（本則 4%）を 3% とする特例措置

・住宅 ・住宅用地 ・商業地等の住宅地以外の宅地等	H18.4.1 から H30.3.31→H33.3.31 まで 3%（本則 4%）
店舗、事務所等の住宅以外の家屋	4%
宅地等については固定資産税評価額の 2 分の 1 に税率適用 平成 30 年 3 月 31 日まで→平成 33 年 3 月 31 日まで	

- ② 以下、不動産取得税の特例措置について適用期限を 2 年延長(平成 32 年 3 月 31 日まで)
 - イ. 新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から 1 年（本則 6 月）を経過した日に緩和する特例措置
 - ロ. 新築住宅特例適用住宅用土地に係る減額措置（床面積の 2 倍（200 m²を限度）相当額等の減額）について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置
 - ハ. 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置