

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/> 令和元年 12 月 27 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](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 浅里  
 【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

## 令和 2 年度税制改正大綱 Part II 土地・住宅税制・資産課税①

### 1. 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設【譲渡所得税】

都市計画区域内にある低未利用土地等又はその上に存する権利（以下「低未利用土地等」という。）について、次の要件を満たす場合には、低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から 100 万円を控除する。

- イ. 低未利用土地等であることについて市町村長の確認がされていること
- ロ. その年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるものの譲渡をすること
- ハ. 土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）の施行日又は令和 2 年 7 月 1 日のいずれか遅い日から令和 4 年 12 月 31 日までに譲渡すること
- ニ. 譲渡後に低未利用土地等の利用について市町村長の確認がされていること
- ホ. 一定の特殊関係者に対する譲渡でないこと
- ヘ. その上にある建物等の譲渡対価の額が 500 万円以下であること

### 2. 配偶者居住権及び配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地等を配偶者居住権に基づき使用する権利（以下「配偶者敷地利用権」という。）に係る取得費（延長・拡充）【譲渡所得税】

①配偶者居住権又は配偶者敷地利用権について、次の措置を講ずる。

- イ. 配偶者居住権又は配偶者敷地利用権が消滅等をし、その対価として支払いを受ける金額に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、配偶者居住権の目的となっている建物又はその建物の敷地の用に供される土地等（以下「居住建物等」という。）についてその被相続人に係る居住建物等の取得費に配偶者居住権等割合を乗じて計算した金額から、その設定から消滅までの期間に係る減価の額を控除した金額とする。  
 （注 1）上記の居住建物等のうち建物の取得費については、その取得の日からその消滅の日までの期間に係る減価の額を控除することとする。  
 （注 2）上記の「配偶者居住権割合」とは、その配偶者居住権の設定の時ににおける配偶者居住権または配偶者敷地利用権の価額に相当する金額の居住建物等の価額に相当する金額に対する割合をいう。
- ロ. 相続により居住建物等を取得した相続人が配偶者居住権及び配偶者敷地利用権が消滅する前に当該建物を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、その居住建物等の取得費から配偶者居住権又は配偶者施設利用権の取得費を控除した金額とする。

### 3. 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（延長）【譲渡所得税】

以下の特例について適用期限を 2 年延長（令和 3 年 12 月 31 日まで）

- ①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課税の特例
- ②居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等
- ③特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

### 5. 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見直し（縮減等）【譲渡所得税】

一定の譲渡を適用対象から除外した上、その適用期限を 3 年延長（令和 4 年 12 月 31 日まで）

### 6. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除及び認定住宅の新築等をした場合の所得税額等の特別控除の見直し（縮減等）【所得税・住民税】

住宅の取得等をした家屋（以下「新規住宅」という。）をその居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日の属する年から 3 年目に該当する年中に新規住宅及びその敷地の用に供されている土地等以外の資産の譲渡（以下「従前住宅等の譲渡」という。）をした場合において、その者が従前住宅等の譲渡につき、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例、特別控除及び買換え等の適用を受ける時は、新規住宅について住宅借入金等を有する場合の特別控除及び認定住宅の新築等をした場合の特別控除の適用を受けることができないこととする。

（注）令和 2 年 4 月 1 日以後に従前住宅等の譲渡をする場合について適用する。

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/> 令和元年12月27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](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 浅里  
 【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

## 令和2年度税制改正大綱 Part II 土地・住宅税制・資産課税②

### 7. 所有者不明土地等に係る課税上の課題への対応【固定資産税】

所有者不明土地等に係る固定資産税の課税上の課題に対応するため、次の措置を講ずる。

#### (1) 現に所有している者の申告の制度化(令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後について適用する。)

土地又は家屋について登記簿等に所有者として登記等がされている個人が死亡している場合、当該土地又は家屋を現に所有している者(以下「現所有者」という。)に、条例で定めるところにより現所有者の氏名、住所その他固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができることとする。

#### (2) 使用者を所有者と見なす制度の拡大(令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用する。)

①一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者と見なして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができることとする。

(注)「一定の調査」とは、住民基本台帳及び戸籍簿等の調査並びに使用者を思料させる者その他の者の関係者への質問その他の所有者の特定の為に必要な調査とする。

②①により使用者を所有者と見なして固定資産課税台帳に登録しようとする場合には、その旨を当該使用者に通知するものとする。その他所要の措置を講ずる。

### 8. 農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の見直し(拡充)【相続税・贈与税】

農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度について、都市計画法の改正を前提に、特例適用農地等の範囲内に三大都市圏の特定市の市街化区域内に所在する農地で、地区計画農地保全条例(仮称)により制限を受ける一定の地区計画の区域内に所在するものを加える。

### 9. 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(令和4年3月31日まで)

①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等に係る抵当権の設定登記に対する税率の軽減措置

②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

③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

④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

⑤低未利用土地権利設定等促進計画に基づき不動産を取得した場合の所有権移転登記等に対する税率の軽減措置

### 10. 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(令和4年3月31日まで)

### 11. 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(令和4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、耐震診断を義務付けられ、その結果が所管行政庁に報告された既存家屋(その報告に関する命令又は必要な耐震改修に関する指示の対象となったもの及び住宅を除く)について、政府の補助を受けて、耐震基準に適合させるように改修工事を行い、その旨を市町村に申告した場合に係る減額措置は3年延長

### 12. 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】

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(令和4年3月31日まで)

イ. 低未利用土地権利設定等促進計画に基づき取得する一定の土地に係る課税標準の特例措置

ロ. 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

ハ. 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㎡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

ニ. 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