

平成
30年度

税制改正大綱の概要

～買取再販特例拡充の獲得と媒介報酬適正化の要望が実現！既存住宅流通を促進！～



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 伊藤 博

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と公益社団法人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、提言活動を行ってまいりました。

その結果、平成30年度与党税制改正大綱においては、今年度適用期限を迎える各種税制特例措置は軒並み延長され、更に最重要要望事項であった買取再販に係る特例措置の敷地への拡充は、一部条件が付されましたが、全宅連の要望が実現するに至りました。これにより良質な既存住宅供給を推進する有効な足掛かりとなることが期待されます。また、懸案であった土地の固定資産税の負担調整措置についても、結果的には現行制度のまま延長となりました。

また、税制以外にも、全宅連では、昨今問題となっている空き家・空き地の増

加等を改善するための取り組みにも注力してまいりました。特に、地方部では物件価格が低く、媒介報酬の上限よりも経費負担の方が大きいことから、低額物件の媒介が敬遠され、結果、既存住宅流通促進や空き家・空き地問題等が改善しない、という問題がありました。そうした実態を踏まえ、全宅連は、消費者への負担に配慮しつつ、媒介報酬を見直すよう、国会議等において積極的な提言を行った結果、昭和45年の制定以来、今日まで実質的な改正がなされてこなかった報酬告示が改正され、平成30年1月1日より施行されました。

このような成果を得ることができましたことも、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、国民の皆様方の利益擁護・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。



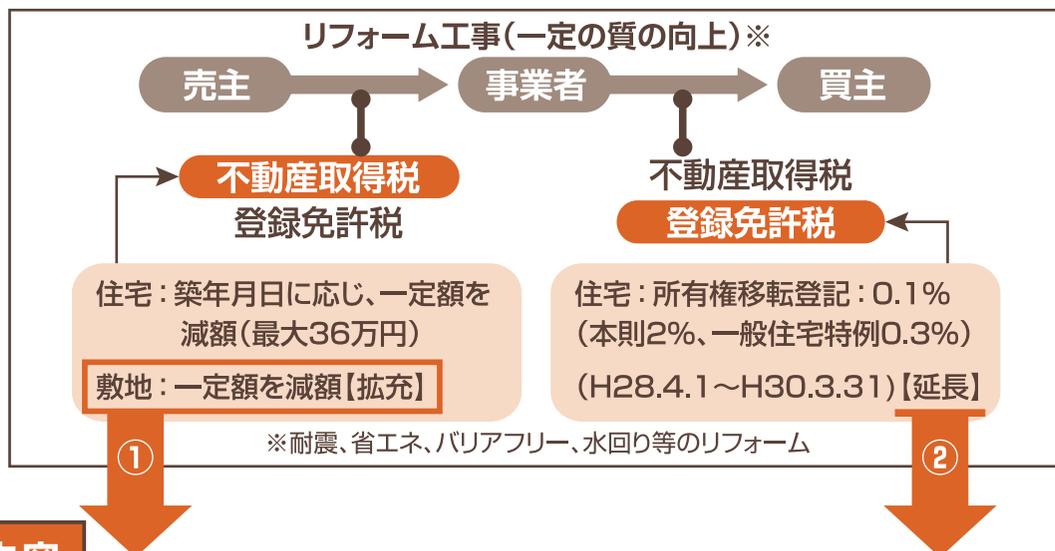
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会

平成30年度税制改正大綱のポイント

1

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長及び拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る現行の特例措置が以下の通り延長・拡充されます。



改正内容

- ① 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場合の不動産取得税の減額措置(現行は建物のみ)が一定の要件のもと敷地部分も対象となります(平成31年3月31日まで)。
〈要件〉 対象住宅が既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合または「安心R住宅」※である場合
〈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
※「安心R住宅」は、国土交通省がスタートさせる新しい制度です。詳しくは、国土交通省ホームページ(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html)をご参照ください。
- ② 宅建業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が2年間(平成32年3月31日まで)延長されます。

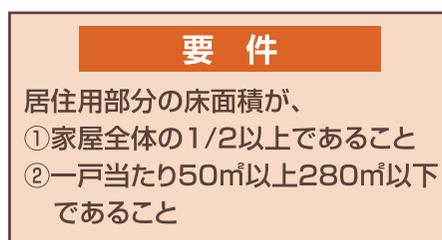
2

新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間(マンションについては5年間)2分の1に減額する特例措置の適用期限が2年間(平成32年3月31日まで)延長されます。

(新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長)

- ① 一般の住宅:3年間 税額1/2減額
- ② マンション:5年間 税額1/2減額



3

土地に係る固定資産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について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限が3年間（平成33年3月31日まで）延長されます。

特例措置の内容

- | | | | |
|---|---|----------------------------|---------|
| ① | 商業地等及び住宅用地について、負担水準(=前年度の課税標準額÷今年度の評価額)をもとに、今年度課税標準額を決定し、評価替えによる価格の上昇に伴う税負担の激変を緩和する。(負担調整措置) | | ※商業地等の例 |
| | ア 負担水準が70%超の場合 | : 今年度の評価額の70%に引き下げ | |
| | イ 負担水準が60%以上70%以下の場合 | : 前年度課税標準額と同額に据置 | |
| | ウ 負担水準が60%未満の場合 | : 今年度の評価額の5%を前年度の課税標準額に上乘せ | |
| ② | 商業地等について、課税標準額の上限を評価額の60～70%の範囲で条例で定める値に引き下げられる。
商業地等及び住宅用地について、条例で課税標準額の伸びに上限(1.1以上)を設定できる。 | | |

4

居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

居住用財産の買換え等に係る特例措置の適用期限が2年間（平成31年12月31日まで）延長されます。

特例措置の内容

【譲渡損が生じた場合】

・居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

⇒住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

⇒住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

【譲渡益が生じた場合】

・居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（※）

⇒住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税する制度

（※）今改正において、これまでは耐火建築物のみに求められていた買換え資産の築年数要件（25年以内）を、非耐火建築物にも付す見直しがされました（耐震基準適合証明書があれば築年数要件は付されません）。

多様なライフステージに応じた円滑な住替えの実現

5 宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限が2年間（平成32年3月31日まで）延長されます。

新築住宅を宅建業者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ヶ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置
⇒適用期限を平成32年3月31日まで延長

新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置
⇒適用期限を平成32年3月31日まで延長

6 既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における不動産取得税の特例措置の拡充

【現行】

新耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合で、新耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、その建物につき不動産取得税の軽減措置が適用される。

敷地には適用がない

【改正案】

左記の場合には、その建物及び敷地についても不動産取得税の軽減措置の適用が可能。



(参考)上記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ



7 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長

住宅ストックの性能の向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置が延長されます。

適用期限を平成32年3月31日まで2年延長

耐震改修	工事の翌年度1/2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1/2軽減
バリアフリー改修(※)	工事の翌年度1/3軽減
省エネ改修(※)	工事の翌年度1/3軽減
長期優良住宅化改修	耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合、工事の翌年度2/3軽減

(※) 今改正において、床面積要件の上限を280㎡以下（現行：上限なし）とする見直しがされました。

◆ その他 ◆

- 不動産の譲渡等に係る現行の印紙税の軽減措置が2年間(平成32年3月31日まで)延長されました。
- 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が2年間(平成32年3月31日まで)延長されました。
- 相続登記の促進のための登録免許税の免税に関する特例が創設されました。
- 都市のスポンジ化(低未利用土地)対策のための特例措置が創設されました。

低廉な空家等に係る媒介報酬告示の改正について

全宅連は、昨今の既存住宅流通促進や空き家・空き地問題等の改善といった国の政策方針を踏まえ、空き家等の流通対策としての「低額物件の媒介報酬の適正化」を重点要望として国に求めてまいりました。その結果、昨年12月8日に宅建業者の媒介報酬額告示が改正され、平成30年1月1日から施行されました。

報酬額告示の改正内容(要旨)

低廉な空家等(税抜400万円以下の金額の宅地又は建物をいう)の売買又は交換の媒介・代理であって、通常の売買又は交換の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、現行の報酬額の上限に加えて、当該費用に相当する額を合計した額の報酬を売主又は交換の依頼者から受けることができることとなる。この場合において、当該売主または交換の依頼者から受ける報酬の額は18万円の1.08倍に相当する額を超えてはならない。

詳細につきましては、国土交通省ホームページ

(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000266.html)をご参照ください。

注意

本パンフレットの内容は、「低廉な空家等に係る媒介報酬告示の改正について」を除き、平成30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30年度税制改正大綱の概要

平成30年1月11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)