

令和3年度 税務研修

～令和3年度税制改正のポイント～

1. 住宅ローン控除の延長

- ・令和4年12月の居住まで2年延長

	契約締結時期
新築	令和2年10月1日～令和3年9月30日
分譲・中古	令和2年12月1日～令和3年11月30日

- ・控除期間 10年+3年

- ・年間最大控除額

	1～10年目	11～13年目	最大控除額
一般	40万円	26.66万円	480万円
認定	50万円	33.33万円	600万円

ローン残高×1%

ローン残高×1% または
建物購入価格等×2%÷3
いずれか少ない額

2. 住宅取得資金贈与の非課税限度額の引上げ

省エネ等住宅	それ以外の住宅用家屋
1,200万円 → 1,500万円	700万円 → 1,000万円

要件

令和3年4月1日～12月31日の間に住宅用家屋の取得等にかかる契約締結

3. 登録免許税の特例税率の適用期限の延長

土地の売買による所有権の移転登記	相続にかかる所有権の移転登記
本則税率 2% → 軽減税率 1.5%	本則税率 0.4% → 免税
2年延長(令和5年3月31日まで)	1年延長(令和4年3月31日まで)

4. 不動産取得税の特例税率の適用期限の延長

宅地等の取得	住宅及び土地取得
課税標準を 1/2	本則税率 4% → 軽減税率 3%
3年延長(令和6年3月31日まで)	3年延長(令和6年3月31日まで)

5. すまい給付金

- ・令和3年入居分が対象
- ・一定の期間内の契約の場合は令和4年入居分まで

	契約締結時期
住宅の新築	令和2年10月～令和3年9月
住宅の取得	令和2年12月～令和3年11月

- ・収入によって10～50万円を給付
- ・売主が宅地建物取引業者である一定の中古住宅も対象

6. グリーン住宅ポイント制度

高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、

商品や追加工事と交換できるポイント（1ポイント＝1円相当）を

発行する制度

持家の新築	賃貸住宅の新築
最大100万円相当	1戸当たり10万円相当

Q 1 【印紙】



印紙を貼っていない売買契約書は、無効になるか？

- 1 無効になる（印紙が無貼付の契約書は法的な効力を持たないから）
- 2 無効にならない（印紙の貼付は契約書の効力とは関係ないから）

印紙の貼付が必要かどうかは、その文書が印紙税法で定められた「課税文書」に当たるかで判断します。ここで「課税文書」とは

- (1) 印紙税法別表第1（課税物件表）に掲げられている20種類の文書により証されるべき事項（課税事項）が記載されていること。
- (2) 当事者の間において課税事項を証明する目的で作成された文書であること。
- (3) 印紙税法第5条（非課税文書）の規定により印紙税を課税しないこととされている非課税文書でないこと。

答え 2

Q 2 【住宅取得控除】

本年夫婦で住宅を新築した。

・建設資金の30%：妻が親からの住宅資金贈与を充てた。

・残り70%：夫が銀行から借入を行い、

妻は当該借入の「連帯保証人」となった。

・持分比率：夫35%(70%×50%)、

妻65%(30%+(70%×50%))で登記を行った。

「連帯保証人」となった妻は、住宅借入金控除をすることができるか？

- 1 妻も住宅取得控除できる
- 2 妻は住宅取得控除できない

「連帯保証人」は住宅取得控除できません。「連帯債務」であれば、債務負担割合(=所有割合)に応じて住宅取得控除が可能です。

登記を行う際の注意点として、所有割合と負担割合を一致させることが重要です。

設問のケースでは、債務の負担割合と所有割合が異なるので、夫→妻への贈与の問題が生じます。

答え 2

Q 3 【空き家の譲渡所得の特例】

Aの父Bは、高齢から自宅での一人暮らしが困難になり、養護老人ホームへ入所していたが、自宅に戻ることなく老人ホームで死亡した。

相続人Aは、家屋を取り壊して敷地を売却することにした。



この場合、被相続人居住用家屋の譲渡の特例は適用可能か？

- 1 被相続人居住用家屋の譲渡の特例は、被相続人が相続開始の直前に一人で自宅に居住していたことが要件であることから適用できない
- 2 被相続人の物品の保管等に供されている等、一定の要件を満たせば老人ホームに入居していた場合でも適用できる

従来、被相続人居住用家屋の譲渡の特例は、被相続人が相続開始の直前に一人で自宅に居住していたことが要件でしたが、平成 31 年度の税制改正により被相続人が「要介護認定等を受けて老人ホームに入所していた」ことが理由で自宅に居住できていなかった場合においても、一定の要件を満たせば適用は可能になりました。

また、令和 5 年 12 月 31 日までの譲渡が対象です。

◆一定の要件とは？

- ・被相続人居住用家屋が被相続人の物品の保管等に供されていたこと
- ・被相続人居住用家屋が事業の用、貸付の用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと

答え 2

Q 4 【負担付贈与】

父Bは、平成25年に銀行で住宅ローンを組んで建売住宅を購入した。

今年、子Aに土地・建物を住宅ローンの残額とともに、そっくり贈与することになった。



贈与時の各資産の評価額は以下の通りである。

- ・建物： 500万円（相続税評価額）、 750万円（通常の取引価額）
- ・土地： 3,000万円（相続税評価額）、 4,000万円（通常の取引価額）
- ・住宅ローン残高： 3,400万円

贈与税の課税価額として正しいのはどちらか？

- 1 (建物 500万円+土地 3,000万円) - 住宅ローン残 3,400万円 = 100万円
- 2 (建物 750万円+土地 4,000万円) - 住宅ローン残 3,400万円 = 1,350万円

贈与税における評価額は、基本的には相続税評価額（路線価・固定資産税評価額等）になりますが、負担付贈与については「通常の取引価額＝時価」による評価額になります。

また、今回の設問で仮に住宅ローン残が 5,000万円であった場合、

[住宅ローン残 5,000万円 > 不動産評価額 4,750万円] になることから

父Bに 250万円の経済的利益が発生し、譲渡所得が発生することになります。

答え **2**

Q 5 【登録免許税】

父Bは、先代Cから相続した土地について所有権の移転登記を行う前に死亡した。

当該土地は、子Aが相続することになったが、

先代C → 親B への1次相続、親B → 子A への2次相続

ともに所有権移転に伴う登録免許税は課税されるのか？

- 1 1次相続、2次相続ともに登録免許税は課税される
- 2 2次相続分は課税されるが1次相続については免税となる

令和3年度税制改正により1次相続の登記については免税となります。

ただし、適用期限は令和4年3月31日までの登記になります。

答え 2

Q 6 【事例研究】

余命半年と宣告された父所有の自宅の土地・建物の処分を検討している。

[存命中に売却する場合]と[死亡後に売却する場合]において、税務面で注意する

事項にどのようなものがあるか？

◆検討・確認すべき事項

不動産の売却に絡む税金 → ①譲渡所得税、②相続税、③登録免許税

- ・ポイント 1 まずは相続税の申告が必要かを確認
- ・ポイント 2 それぞれの税金の負担を相続前と相続後の売却で比較
- ・ポイント 3 金銭だけでなく「感情」の問題にも留意

①譲渡所得税

【相続前】 ・住宅譲渡の 3,000 万円の特別控除は可能か？

【相続後】 ・空き家の 3,000 万円の特別控除は可能か？

・相続税の取得費加算の検討

②相続税

【相続後】 ・現金に比べて不動産の評価額は低い

・小規模宅地特例に該当するか検討

③登録免許税

【相続後】 ・相続による所有権の移転登記に伴う登記費用が発生

④その他

【相続前】 ・現金化した方が遺産分割はスムーズにすすむ

【相続後】 ・共有不動産は売却が面倒