

平成24年度税制改正の概要

1. 各種特例措置の改正概要

(1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

<概要>

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

<改正の内容>

○平成26年3月31日まで適用期限を2年延長

(2) 土地・住宅に係る不動産取得税の軽減措置

<概要>

土地・住宅に係る不動産取得税の軽減措置について、税率を3%（原則：4%）とする特例措置

<改正の内容>

○平成27年3月31日まで適用期限を3年延長

(3) 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置

<概要>

新築住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置

<改正の内容>

○平成26年3月31日まで適用期限を2年延長

(4) 宅地評価土地に係る不動産取得税の特例措置

<概要>

宅地等の取得に際し、課税標準の土地価格を2分の1とする特例措置

<改正の内容>

○平成27年3月31日まで適用期限を3年延長

(5) 住宅取得資金に係る贈与税非課税制度

<概要>

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度

<改正の内容>

以下のとおり非課税限度額を拡充のうえ、適用期限を平成26年12月31日まで延長

現行	大綱
1,000万円	<p>① 省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合</p> <p>平成24年中の住宅取得等資金贈与 1,500万円</p> <p>平成25年中の住宅取得等資金贈与 1,200万円</p> <p>平成26年中の住宅取得等資金贈与 1,000万円</p> <p>※ 東日本大震災の被災者については、25年中、26年中の贈与についても1,500万円まで非課税</p> <p>② ①以外の住宅の場合</p> <p>平成24年中の住宅取得等資金贈与 1,000万円</p> <p>平成25年中の住宅取得等資金贈与 700万円</p> <p>平成26年中の住宅取得等資金贈与 500万円</p> <p>※ 東日本大震災の被災者については、25年中、26年中の贈与についても1,000万円まで非課税</p>
対象となる住宅の床面積 50㎡以上	対象となる住宅の床面積 50㎡以上 240㎡以下（東日本大震災の被災者は除く）

(6) 住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例措置

<概要>

住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例措置（65歳未満の親からの贈与が可能）

<改正の内容>

○平成26年12月31日まで適用期限を3年延長

(7) 特定の事業用資産の買換特例

<概要>

特定の事業用資産について長期保有土地等から土地建物等への買換えについて課税の繰り延べを認める特例措置（繰延率80%）

<改正の内容>

対象となる土地等の範囲を、事務所等の一定の建築物等の敷地の用に供されているもののうちその面積が300㎡以上のものに限定したうえで、平成26年12月31日まで適用期限を3年延長

(8) 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置

<概要>

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の、譲渡益課税の繰延制度

<改正の内容>

対象となる譲渡資産の譲渡対価の要件を1.5億円（現行；2億円）に引き下げたうえで、平成25年12月31日まで適用期限を2年延長

(9) 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度

<概要>

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度

<改正の内容>

○平成25年12月31日まで適用期限を2年延長

(10) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度

<概要>

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度

<改正の内容>

○平成25年12月31日まで適用期限を2年延長

(11) その他特例措置の適用期限の延長

- ①長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）

<改正の内容>

●移転登記に係る登録免許税の軽減税率

… 軽減税率を1,000分の2（現行1,000分の1）に引き上げた上で、平成26年3月31日まで適用期限を2年延長

●固定資産税の特例 … 平成26年3月31日まで適用期限を2年延長

●不動産取得税の特例 … 平成26年3月31日まで適用期限を2年延長

- ②長期優良住宅を新築又は取得した場合の所得税の特別控除

<改正の内容>

税額控除額の上限額を50万円（現行:100万円）に引き下げた上で、平成25年12月31日まで適用期限を2年延長

- ③特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の特別控除

<改正の内容>

対象から一団の住宅建設事業を除外した上で、平成26年12月31日まで適用期限を3年延長

- ④商業地等の土地等に係る課税標準の特例措置

<改正の内容>

●商業地に係る負担調整措置等（負担水準が70%を超える場合に、当該年度評価額の70%を課税標準とする措置等）は来年度以降も継続

●住宅用地については、負担水準が80%以上の場合に前年度の課税標準を据え置く措置が廃止される。ただし、経過措置として、平成24年度および25年度については、負担水準が90%以上の場合には、前年度課税標準を据え置く。

2. 新たに創設された制度

都市の低炭素化の促進に関する法律の制定に伴い、一定の認定省エネルギー住宅の新築・取得等について以下のような特例措置が講じられます。

● 住宅ローン減税の拡充 適用期限：平成25年12月31日

居住年	控除期間	住宅借入金の年末残高の限度額	控除率
平成24年	10年間	4,000万円	1%
平成25年	10年間	3,000万円	1%

● 登録免許税の軽減税率 適用期限：平成26年3月31日

所有権の保存登記 … 1,000分の1（本則1,000分の4）

所有権の移転登記 … 1,000分の1（本則1,000分の20）

※都市の低炭素化の促進に関する法律は平成24年4月現在、国会にて審議中です。

上記改正は同法案の施行の日から適用される予定です（施行日未定）