

IV 土地・住宅にかかる税制 改正のポイント

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

(措法35の3、措令23の3、措規18の3の2、改所法等附64)

取引価額が低額の土地については、取引コスト等が相対的に高いことがネックになり取引が進まず、利活用されないまま所有されている場合があります。

そこで、こうした土地のうち一定のものに係る譲渡所得を対象に100万円の特別控除を設け、取引の活性化を通じ低未利用土地等の活用を促進し、地域の価値向上が支援されることとなりました。

対象者	個人
適用要件	<ul style="list-style-type: none">① その譲渡対象物について、都市計画区域内にある低未利用土地又はその上に存する権利（以下「低未利用土地等」といいます。）であることについての市区町村の長の確認がされたものであること② 個人がその年1月1日において所有期間が5年を超える低未利用土地等の譲渡を適用期間内にしたこと (ただし、その個人の配偶者その他のその個人と特別の関係がある者に対してするもの及びその上にある建物等を含めた譲渡の対価の額が500万円を超えるものを除く。)③ 譲渡後の低未利用土地等の利用についての市区町村の長の確認がされたものであること
適用期間	土地基本法等の一部を改正する法律の施行の日又は令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日までの間

特別控除	その年中の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（その長期譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）を控除
------	---

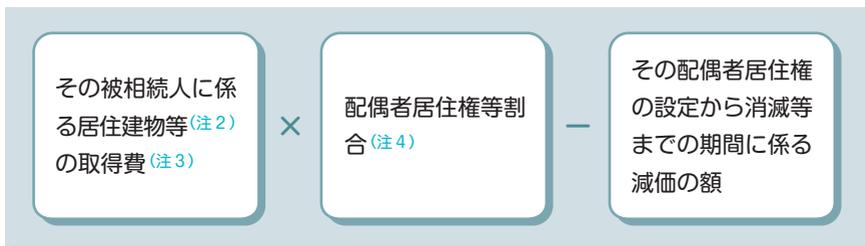
(注) 適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地又はその土地の上に存する権利について、その年の前年又は前々年において上記の適用を受けている場合には、その低未利用土地等については上記の適用ができないこととするほか、所要の措置が講じられています。

2 配偶者居住権等についての措置

配偶者居住権等について、次の措置が講じられました。

(1) 譲渡所得の金額の計算上控除する取得費等 (所法60、所令82)

- ① 配偶者居住権又は配偶者敷地利用権(注1)が消滅等をし、その消滅等の対価として支払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の計算



(注1) 配偶者敷地利用権…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る土地等を配偶者居住権に基づき使用する権利。

(注2) 居住建物等…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。

(注3) 配偶者居住権を取得した時にその配偶者居住権の目的となっている居住建物等を譲渡したとしたならばその建物等の取得費の額として計算される金額。

(注4) 配偶者居住権等割合…その配偶者居住権の設定の時ににおける配偶者居住権又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。

- ② 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その居住建物等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の計算

その居住建物等の取得費(注1)

配偶者居住権又は配偶者敷地
利用権の取得費(注2)

(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譲渡の日までの期間に係る減価の額を控除。

(注2) 上記の配偶者居住権又は配偶者敷地利用権の取得費についてはその配偶者居住権の設定の日から譲渡の日までの期間に係る減価の額を控除。

適用関係

上記の改正は、令和2年4月1日以後に配偶者居住権の目的となっている建物又は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る土地等を譲渡する場合並びに配偶者居住権又は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る土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利が消滅する場合について適用されます。(改所法等附1、4、改所令附1、3)

(2) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等

(措法33、33の2、33の3、33の4、措令22、22の3)

- ① 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等について、居住建物等が収用等をされた場合において、配偶者居住権又は配偶者敷地利用権が消滅等をし、一定の補償金を取得するときは、その適用ができることとされました。

(注) 特例の対象となる上記の補償金の全部又は一部に相当する金額をもって取得する代替資産の範囲について所要の措置が講じられました。

適用関係

上記の改正は、令和2年4月1日以後にその資産につき収用にて、又は取壊し若しくは除去をしなければならなくなることに伴い取得する対価又は補償金等について適用されます。(改所法等附1、63③～⑥、改措令附10①)

- ② 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例の適用対象に、第一種市街地再開発事業等が施行された場合において、居住建物等に係る権利変換により施設建築物の一部等に配偶者居住権が与えられたときが加えられました。

(注) 上記①及び②の改正に伴い、権利変換により、建物の賃借権を取得しなかった場合において一定の補償金を取得するとき及び施設建築物の一部等に賃借権が与えられた場合についても、これらの特例の適用対象となることが法令上明確化されました（法人税も同様〔措法64他〕）。

適用関係

上記の改正は、令和2年4月1日以後に行う資産の譲渡について適用されます。（改所法等附1、63⑦⑧）

3

居住用財産の譲渡特例を適用した場合における住宅ローン控除の見直し

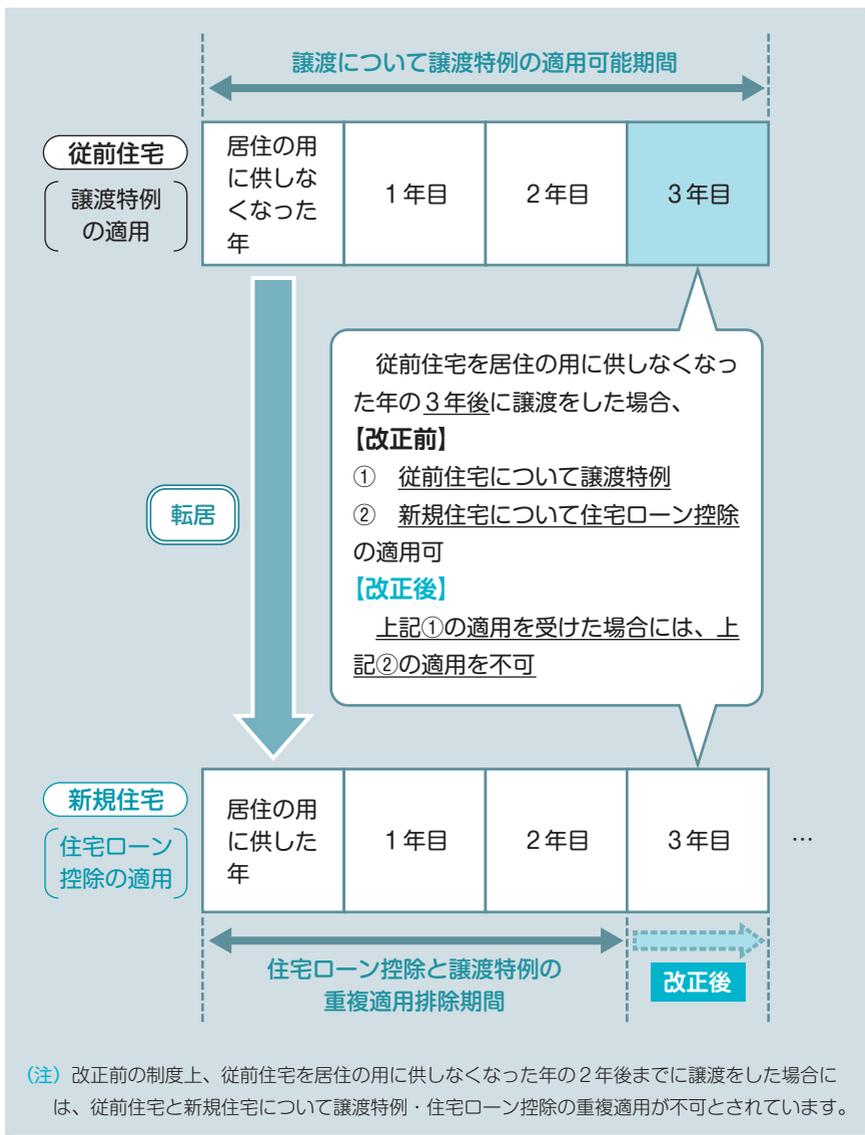
（措法41②、41の3、41の19の4）

住宅の取得等をした家屋（以下「新規住宅」といいます。）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」といいます。）をした場合において、その者が従前住宅等の譲渡につき次の①～④までに掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができないこととされました（認定住宅の新築等の場合も同様）。

①	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
②	居住用財産の譲渡所得の特別控除
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課税の特例
④	既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

IV

土地・住宅にかかる税制改正のポイント



適用関係

上記の改正は、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されます。(改所法等附1、71、75)

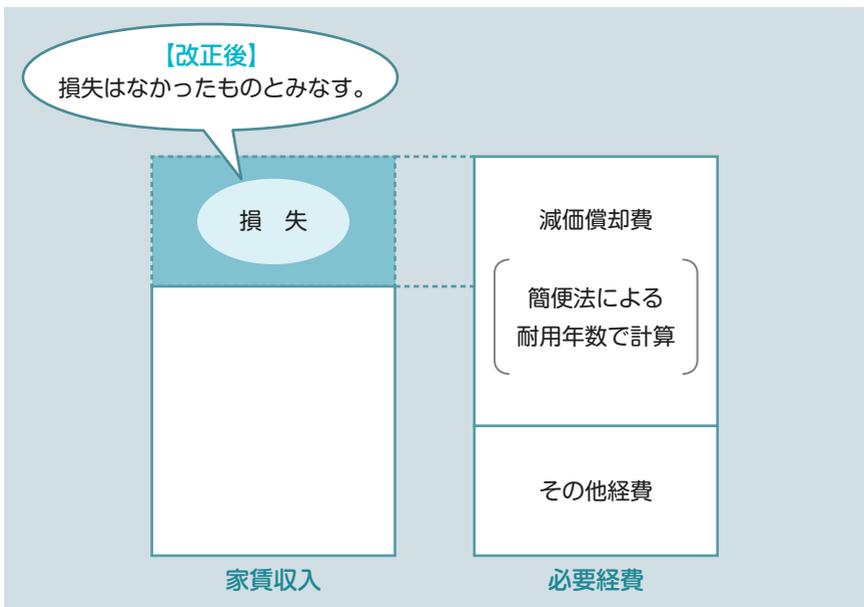
国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例の創設

(措法41の4の3、措令26の6の3、措規18の24の2)

国外に所在する中古建物の貸付けに係る不動産所得の計算については、簡便法による耐用年数が建物の実際の使用期間に適合していない場合があります。そのような状況を利用して、賃料収入を上回る減価償却費を計上することにより、損益通算を行って所得税額を減少させるケースがありました。

そこで、個人が、令和3年以後の各年において、国外中古建物から生ずる不動産所得を有する場合においてその年分の不動産所得の金額の計算上国外不動産所得の損失の金額があるときは、その国外不動産所得の損失の金額のうち国外中古建物の償却費に相当する部分の金額は、所得税に関する法令の規定の適用については、生じなかったものとみなされることとなりました。

◎国外の中古不動産の貸付けによる不動産所得に係る損益通算等の特例



(財務省資料を基に作成)

(注1) **国外中古建物**…国外中古建物とは、個人において使用され、又は法人において事業の用に供された国外にある建物であって、個人が取得をしてこれをその個人の不動産所得を生ずべき業務の用に供したもののうち、不動産所得の金額の計算上その建物の償却費として必要経費に算入する金額を計算する際の耐用年数を次の方法により算定しているもの。

①	法定耐用年数の全部を経過した資産についてその法定耐用年数の20%に相当する年数を耐用年数とする方法
②	法定耐用年数の一部を経過した資産についてその資産の法定耐用年数から経過年数を控除した年数に、経過年数の20%に相当する年数を加算した年数を耐用年数とする方法
③	その用に供した時以後の使用可能期間の年数を耐用年数とする方法（その耐用年数を国外中古建物の所在地国の法令における耐用年数としている旨を明らかにする書類その他のその使用可能期間の年数が適切であることを証する一定の書類の添付がある場合を除く。）

(注2) **国外不動産所得の損失の金額**…不動産所得の金額の計算上生じた国外中古建物の貸付けによる損失の金額（その国外中古建物以外の国外にある不動産等から生ずる不動産所得の金額がある場合には、その損失の金額をその国外にある不動産等から生ずる不動産所得の金額の計算上控除してもなお控除しきれない金額。）。

(注3) 上記の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上、その取得費から控除することとされる償却費の額の累計額からは、上記によりなかったものとみなされた償却費に相当する部分の金額を除くこととすることその他の所要の措置が講じられました。

適用関係

上記の改正は、令和3年1月1日から適用されます。

(改所法等附1二八)

5 所有者不明土地等に係る課税上の課題への対応

固定資産税の納税義務者は、原則として登記記録上の所有者ですが、その所有者が死亡している場合には、「現に所有している者」（通常は相続人）となります。そうすると、納税義務者が死亡し、相続登記がなされない場合、新たな納税義務者となる「現に所有している者」を課税庁が自ら調査し、特定する必要がありますが、その調査に多大な時間と労力を要し、迅速・適正な課税に支障が生じています。

このような課題に対応するため、迅速・適正な課税に資する観点から、相続人等に対し、「現に所有している者」として、その氏名、住所等を申告させることができる制度が創設されました。

(1) 現に所有している者の申告の制度化 (地法384の3、385、386)

市町村長は、その市町村内の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、その土地又は家屋を現に所有している者（以下「現所有者」といいます。）に、その市町村の条例で定めるところにより、現所有者であることを知った日の翌日から3か月を経過した日以後の日までに、その現所有者の氏名、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されました。

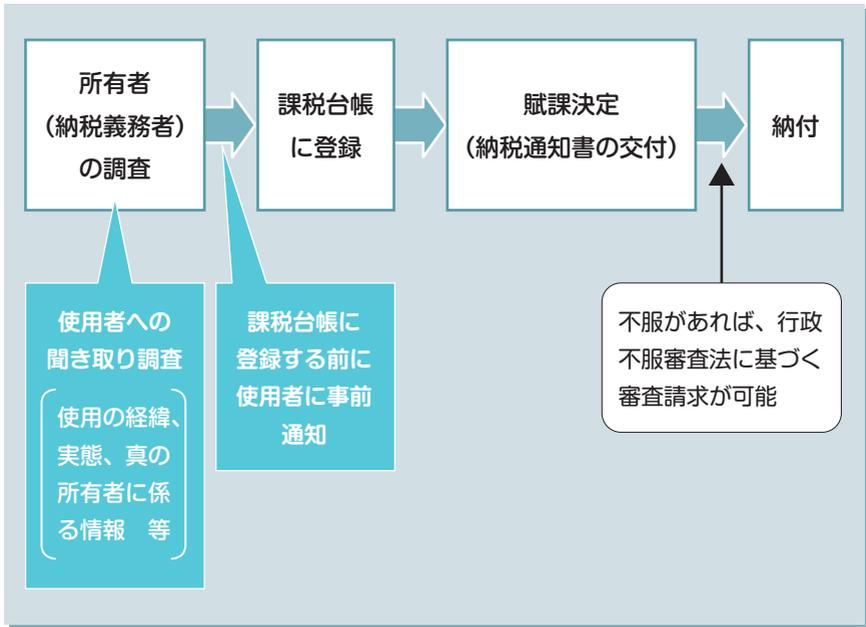
適用関係

上記の改正は、令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用されます。（改地法等附14⑥）

(2) 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(地法343⑤、地令49の2、地規10の2の12～10の2の14)

市町村は、一定の調査(注)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、あらかじめ通知した上、その使用者を所有者とみ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されました。



(財務省資料を基に作成)

(注) 一定の調査…その固定資産の所有者情報を取得するための次による調査

①	その固定資産（償却資産を除く。）の登記事項証明書の交付を請求すること
②	その固定資産の所有者と思料される者その他の所有者情報を保有すると思料される一定のものに対してその所有者情報を求めること
③	登記名義人等が記録されていると思料される住民基本台帳や登録原票などの書類を備える市町村の長や出入国在留管理庁長官などに対して、その所有者情報の提供を求めること
④	その他一定の方法

適用関係

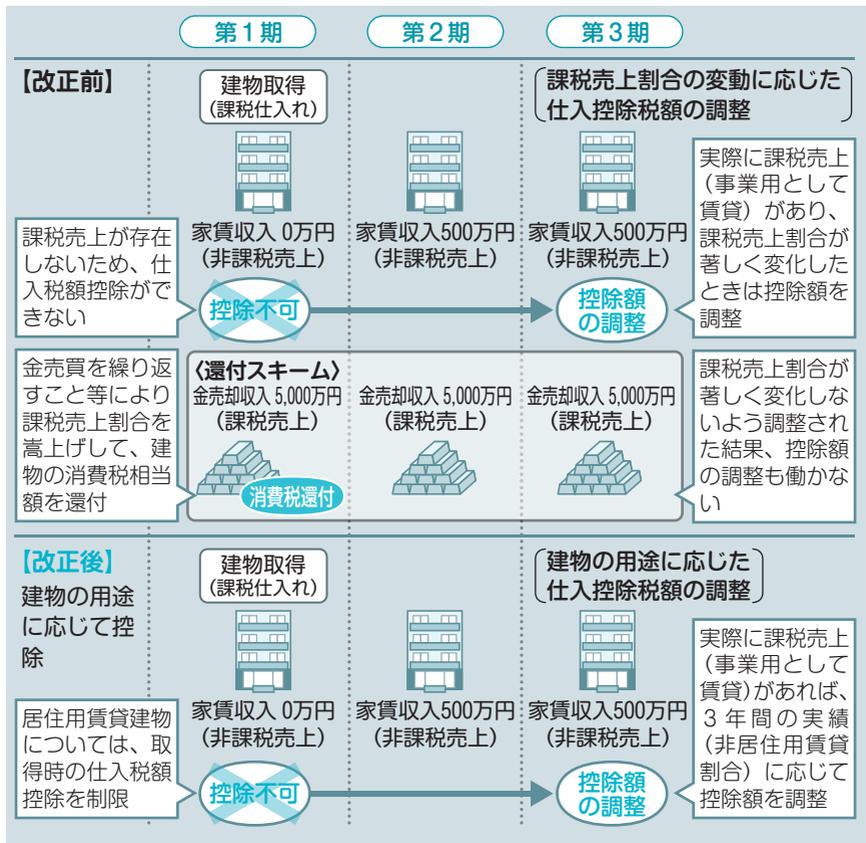
上記の改正は、令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用されます。(改地法等附14③)

6

居住用賃貸建物の取得等に係る 消費税の仕入税額控除制度等の適正化

(消法12の4、30、35の2、37、別表1、消令25の5、50の2、53の2～53の4)

居住用賃貸建物（賃貸住宅）の取得に係る消費税の仕入税額については、住宅家賃（非課税売上）に対応するため、本来仕入税額控除の対象となるべきものではありませんが、作為的な金の売買を継続して行う等の手法により、仕入税額控除を行うことができます。そこで、建物の用途の実態に応じて計算するよう見直しが行われました。



(財務省資料を基に作成)

- ① 居住用賃貸建物の取得に係る消費税の仕入税額控除制度について、次の見直しが行われました。

イ	住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産(注)に該当するもの（以下「居住用賃貸建物」といいます。）の課税仕入れについては、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされました。ただし、居住用賃貸建物のうち、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分については、引き続き仕入税額控除制度の対象とされています。
ロ	上記イにより仕入税額控除制度の適用を認めないこととされた居住用賃貸建物について、その仕入れの日から同日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間の末日までの間に住宅の貸付け以外の貸付けの用に供した場合又は譲渡した場合には、それまでの居住用賃貸建物の貸付け及び譲渡の対価の額を基礎として計算した額をその課税期間又は譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算して調整することとされました。

- ② 住宅の貸付けに係る契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合であっても、その貸付けの用に供する建物の状況等から人の居住の用に供することが明らかな貸付けについては、消費税が非課税とされました。
- ③ 高額特定資産を取得した場合の事業者免税点制度及び簡易課税制度の適用を制限する措置の対象に、高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産(注)について納税義務の免除を受けなかった場合等の棚卸資産に係る消費税額の調整措置（以下「棚卸資産の調整措置」といいます。）の適用を受けた場合が加えられました。

(注) 調整対象自己建設高額資産…高額特定資産である棚卸資産若しくは課税貨物又は他の者との契約に基づき、若しくはその事業者の棚卸資産として自ら建設等をした棚卸資産（その事業者が相続、合併又は分割により被相続人、被合併法人又は分割法人の事業を承継した場合において、その被相続人、被合併法人又は分割法人が自ら建設等をしたものを含み、その棚卸資産の建設等に要した費用等の額の合計額が1,000万円以上となったものに限ります。）。

適用関係

上記①の改正は令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物に係る課税仕入れを行った場合について、上記②の改正は同年4月1日以後に行われる貸付けについて、上記③の改正は同日以後に棚卸資産の調整措置の適用を受けた場合について、それぞれ適用されます。ただし、上記①の改正は、同年3月31日までに締結した契約に基づき同年10月1日以後に居住用賃貸建物に係る課税仕入れを行った場合には、適用されません。（改所法等附1、1ーイ、42、44、46）