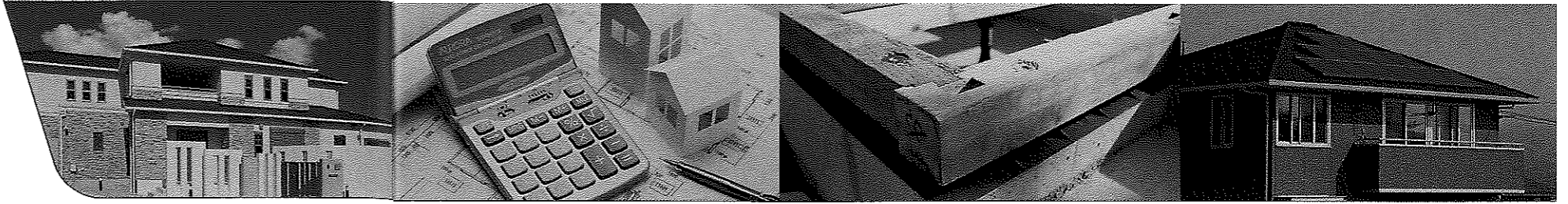


# 平成24年度税制改正 不動産関連の主な改正内容

監修:東京シティ税理士事務所



平成24年度税制改正の内容を盛り込んだ「租税特別措置法等の一部を改正する法律案」が、平成24年3月30日に参議院本会議で可決され、成立しました。贈与税の非課税制度の拡充・延長が認められ、各種特例制度の適用期限の延長が実現しました。不動産関連の主な改正内容は次のとおりです。

## 1 贈与税の非課税制度の拡充・延長

直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合、24年については1,000万円までの贈与が非課税  
省エネ・耐震住宅なら1,500万円まで非課税

直系尊属(直系の父母・祖父母)から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度が、平成24年度税制改正で図表1のとおり拡充され、適用期限が平成26年12月31日まで延長されます。

図表1●住宅取得資金の贈与税の非課税枠

贈与を受けた年	省エネルギー性・耐震性を備えた住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

※東日本大震災の被災者については、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅については、25年、26年の贈与についても1,500万円まで非課税、それ以外の住宅については、25年、26年の贈与についても1,000万円まで非課税。

※贈与を受ける者の合計所得金額が2,000万円以下であることや、住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下(東日本大震災の被災者を除く)等の要件を満たす必要がある。

図表2●所得税の住宅ローン控除額(控除期間は10年)

住宅の種類	一般住宅の場合			認定長期優良住宅・認定低炭素住宅		
	居住年	控除対象借入限度額	最大の控除額(10年の合計)	居住年	控除対象借入限度額	最大の控除額(10年の合計)
平成24年	3,000万円	1.0%	300万円	4,000万円	1.0%	400万円
平成25年	2,000万円		200万円	3,000万円		300万円

平成24年については、一般住宅は1,000万円までの贈与が非課税となり、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅の場合は非課税枠がさらに大きくなり、1,500万円までの贈与が非課税となります。平成25年、26年は非課税枠が小さくなります。

贈与税の非課税枠を活用することで頭金の準備ができ、マイホームの購入がしやすくなります。

## 2 住宅ローン減税の拡充

従来からの認定長期優良住宅に加え、認定低炭素住宅も減税額が拡大

銀行等から住宅ローンを借入れてマイホームを購入した場合、一定の要件を満たせば住宅ローン控除が適用され、所得税が(場合によっては住民税も)、減税されます。

この住宅ローン減税については、平成21年度税制改正で延長・拡充が決まり、現在はそれが適用されています。認定長期優良住宅<注1>の場合は、一般住宅に比べて減税額が拡大されますが、今回の税制改正でさらに、認定低炭素住宅<注2>についても減税額が拡大されることになりました。

平成24年、25年の減税額は図表2のとおりです。

<注1> 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づく認定を受けた長期優良住宅。

<注2> 「都市の低炭素化の促進に関する法律」の規定に基づく認定を受けた低炭素住宅。ただし、「都市の低炭素化の促進に関する法律」は平成24年6月3日現在の段階では、国会で審議中です。政治情勢に大きな変動がなければ近日中に成立する予定です。

## 3 相続時精算課税制度の特例を延長

住宅取得等資金の贈与の場合は親が65歳未満でも相続時精算課税制度の選択可

親から贈与を受けた場合、年間で110万円を超えると贈与税が課税されますが、親が65歳以上、子供が20歳以上なら「相続時精算課税制度」を選択することができます。

この制度を選択した場合、2,500万円までの贈与であれば、その時点で贈与税が課税されず、相続時に相続税として税金が精算課税されることとなります(2,500万円を超える分については20%の贈与税を支払えば済みます)。

贈与税は相続税よりも税率が高いため、一般的なケースであれば、贈与税での課税よりも、この相続時精算課税制度を選択したほうが税金は少なくなります。

さらに特例で、住宅取得資金については、贈与者である親の年齢が65歳未満でも可になっています。この特例が、平成24年度税制改正で3年延長され、平成26年12月31日まで適用されることになりました。

また、1で説明した住宅取得資金贈与の特例(平成24年の場合は1,000万円または1,500万円まで無税)と併用して最大3,500万円(または4,000万円)まで非課税とすることができます。

## 4 その他、適用期限が延長されたもの

平成24年度税制改正で、不動産・住宅関連で特例措置の適用期限が延長された主なものは、次のとおりです

- (1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置(2分の1に減額、一戸建ては3年間、マンションは5年間)…2年延長(H26.3.31まで)
- (2) 宅地評価土地に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(2分の1に減額)…3年延長(H27.3.31まで)
- (3) 土地・住宅に係る不動産取得税の軽減税率(本則4%が3%に軽減)…3年延長(H27.3.31まで)
- (4) 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月)を経過した日とする不動産取得税の特例措置…2年延長(H26.3.31まで)

- (5) 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…2年延長(H26.3.31まで)
- (6) 「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等」「特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等」…いずれも2年延長(H25.12.31まで)

## 5 その他、一部内容が見直されたもの

平成24年度税制改正で、不動産・住宅関連で一部内容が見直された主なものは、次のとおりです

- (1) 特定の居住用財産の買換えに係る長期譲渡所得の課税特例措置(課税の繰延)…一部見直しのうえ、2年延長(H25.12.31まで)
- (2) 長期保有土地等(所有期間10年超)を譲渡し、新たに事業用資産に買い換えた場合の特例(80%の課税繰延)…対象となる買換資産について一部要件を見直しのうえ、3年延長(H26.12.31まで)
- (3) 特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除…適用対象を見直しのうえ、3年延長(H26.12.31まで)
- (4) 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各種特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税、所得税)…一部見直しのうえ、2年延長(H26.3.31まで)
- (5) 土地に係る固定資産税の課税標準の特例措置…住宅用地については縮減。住宅用地について、負担水準(前年度課税標準額の新評価額に対する割合)が80%以上の場合に前年度課税標準額に据え置く措置が廃止されます。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、前年度課税標準額が据え置かれます。商業地について、負担水準が70%超の場合に前年度課税標準額に据え置く措置については、来年度以降も継続されます。

平成24年度税制改正のさらに詳しい内容については、財務省のホームページをご参照ください。

●財務省・税制改正の概要 HP  
[http://www.mof.go.jp/tax\\_policy/tax\\_reform/outline/](http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/)