

38. 登録免許税・不動産取得税・固定資産税 延長他

(1) 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置①

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

相続登記が済んでおらず、現在の所有者が判明しない又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地の増加は、公共事業の推進等の様々な場面において、円滑な事業実施への大きな支障となっている。今後、高齢化の進展による相続件数の増加などにより、所有者不明土地問題は増加していくことが想定されるため、相続登記を促進する登録免許税の特例措置を設ける。

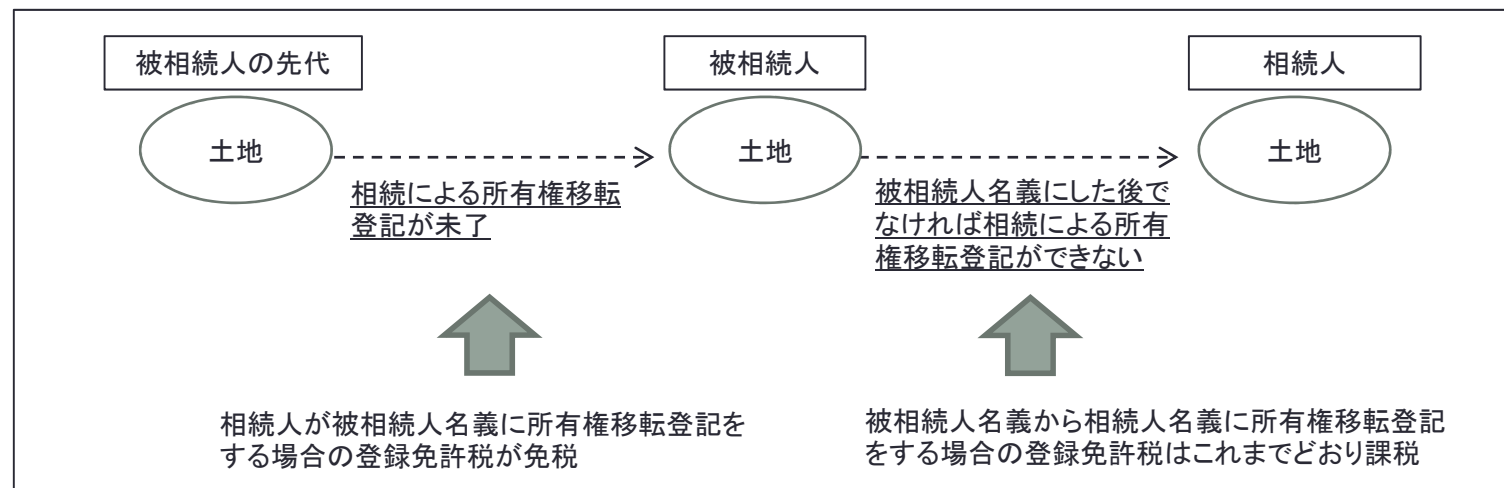
(2) 内容

先代名義となったままの土地を名義変更しないで死亡した被相続人がいる場合で、その相続人が先代名義から被相続人名義に登記の変更を行う際の登録免許税が免税となる。

(3) 適用時期

平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に行う相続による所有権移転登記

2. 改正の内容



(2) 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置②

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

相続登記が済んでおらず、現在の所有者が判明しない又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地の増加は、公共事業の推進等の様々な場面において、円滑な事業実施への大きな支障となっている。そこで市町村の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要がある一定の土地については、相続登記による登録免許税の特例措置を設ける。

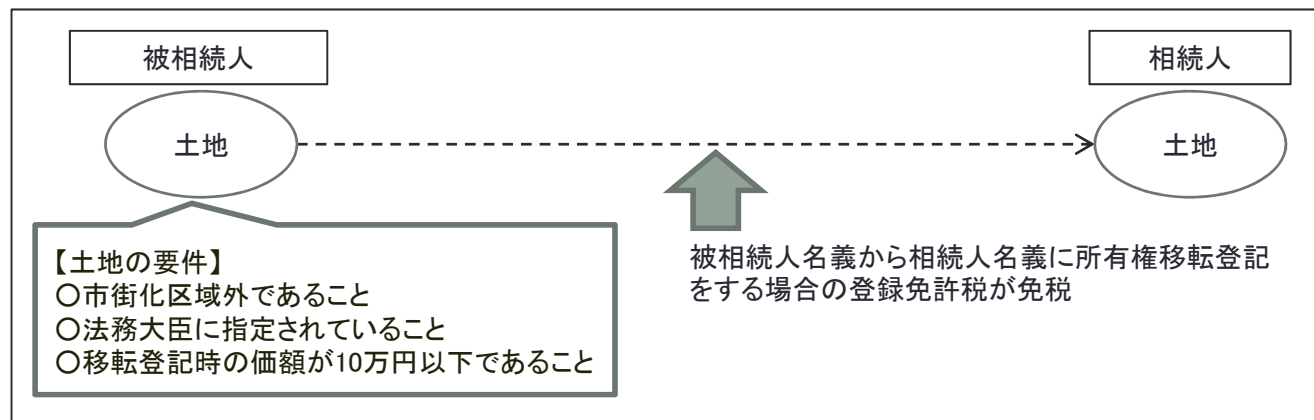
(2) 内容

市街化区域外の土地で法務大臣に指定されかつ、移転登記時の価額が10万円以下のものについて、相続による移転登記をする場合の登録免許税が免税となる。

(3) 適用時期

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行日から平成33年3月31日までの間に行う相続による所有権移転登記

2. 改正の内容



3. 実務のポイント

法務大臣に指定される土地は、収用等の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要であるものが対象となる。土地の価額が10万円以下であるかの判定は、固定資産税課税台帳の価格※により行う。

※固定資産税課税台帳の価格がない場合は、登記官が認定した価額

(3) 登録免許税・固定資産税・不動産取得税の軽減措置の延長・見直し

1. 改正のポイント

平成30年3月31日までとされていた住宅等に対する登録免許税・固定資産税・不動産取得税の軽減措置の一部について適用期限が延長される。

2. 改正の内容

(1) 登録免許税

・特定認定長期優良住宅と認定低炭素住宅の所有権保存登記等に対する軽減措置が平成32年3月31日まで延長される。

登記事項		本則	～H30.3.31	～H31.3.31	～H32.3.31	～H33.3.31
所有権の保存	建物					
	住宅	0.40%		0.15%※		本則0.40%
	認定長期優良住宅	0.40%	0.10%※			本則0.40%
	認定低炭素住宅	0.40%	0.10%※			本則0.40%
	非住宅	0.40%				本則0.40%

※個人が取得し、自己の居住の用に供する場合に限る

…大綱で延長となった箇所

・特定の増改築がされたリノベーション中古住宅を取得した場合の所有権移転登記に対する軽減措置(軽減税率1,000分の1)の適用期限が平成32年3月31日まで延長される。また、特定の増改築の対象工事として次のものが加えられる。

特定の増改築

居室の窓の断熱改修工事又はこれと併せて行う天井等の断熱改修工事で、住宅全体の省エネ性能が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3となるもの

2. 改正の内容

(2) 固定資産税

- ・新築住宅と新築認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置が平成32年3月31日まで延長される。

区分 項目	新築住宅に係る減額措置		新築認定長期優良住宅に係る減額措置		
	①新築住宅	②新築の3階以上の中高層耐火建築物である住宅	③新築認定長期優良住宅	④新築の3階以上の中高層耐火建築物である認定長期優良住宅	
内容	減額期間	3年間	5年間	5年間	7年間
	減税額	1/2 ※	1/2 ※	1/2 ※	1/2 ※
要件	時期	平成32年3月31日までに新築された住宅であること			
	床面積	家屋の床面積が50㎡(共同住宅及び区分所有の貸家の場合は40㎡)以上280㎡以下で、かつ1/2以上が居住用部分であること			

※120㎡以下の部分に対応する税額×1/2を限度とする

- ・耐震改修等(耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修)を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置が平成32年3月31日まで延長される。バリアフリー改修と省エネ改修については床面積要件の上限が280㎡以下とされる(改正前は上限なし)。

(3) 不動産取得税

- ・宅地及び宅地比準土地を取得した場合の課税標準を2分の1とする特例措置が平成33年3月31日まで延長される。
- ・住宅及び土地を取得した場合の標準税率(本則4%)を3%とする特例措置が平成33年3月31日まで延長される。
- ・土地の取得後に特例適用住宅を新築した場合の土地に係る減額措置(床面積の2倍(最大200㎡まで)相当額等の減額)について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件緩和の特例措置が平成32年3月31日まで延長される。
- ・新築の認定長期優良住宅に係る課税標準の1,300万円の軽減措置が平成32年3月31日まで延長される。