

USAGIの視点

第23号

税理士 広瀬 裕

土地・住宅関連で軽減・緩和

～平成11年度税制改正の骨子固まる

自民党は98年12月16日、平成11年度税制改正大綱を決定し、税制改正の骨格が固まった。所得税、法人税の減税が目玉だが、住宅・土地関連を中心に実務に与える影響は大きく、主な土地税制のポイントをまとめた。改正の一覧表は次表の通りである。

1. 住宅ローン控除

住宅取得促進税制、いわゆるローン控除について、その対象となる借入金等の残高や控除期間が大きく拡大される。具体的には、以下のように改められ、平成11年または12年中に居住の用に供した場合に適用される。

住宅借入金等の年末残高が5000万円以下の部分についての控除率

1年目から6年目まで	1%
7年目から11年目まで	0.75%
12年目から15年目まで	0.5%

また、あわせて以下の点が改められる。

- ① 適用対象となる住宅借入金等の範囲に住宅とともに取得する土地等の取得に要する借入金に加えられる。
- ② 適用対象となる住宅の床面積要件の上限(現行240㎡)が撤廃される。
- ③ 適用対象となる既存住宅の築後経過年数要件が、耐火建築物は25年以内(現行20年以内)、耐火建築物以外は、20年以内(現行15年)に緩和される。
そして、住宅譲渡損失繰越控除制度と併用可能となった。

2. 住宅所得資金贈与の特例

住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例(一定金額までの5分5乗方式による税額軽減)について、以下の点が改正される。

- ① 5分5乗方式による計算の限度額が1500万円(現行1000万円)まで引き上げられる。
- ② 床面積要件の上限(現行240㎡)は撤廃。
- ③ 既存住宅についての築後経過年数要件が上記「住宅ローン控除」と同様に緩和。
これより、たとえば贈与額1500万円の場合の税額は現行の212万円から152万5000円に引き下げられる。

3. 長期譲渡税率の引き下げ

長期所有の土地等を譲渡した場合の譲渡所得にかかる税率が一律26%となる(現行6000万円超は32.5%)。平成11年1月1日から12年12月31日までの譲渡に適用される。

住宅・土地関連では、このほかにも登録免許税や不動産取得税について、細やかな改正が行われる。

4. 小規模宅地の評価減

相続税における小規模宅地等の評価減について、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地および国営事業用宅地等にかかる評価減の適用対象面積が330㎡(現行200㎡)までの部分に拡充される。貸付用や居住用は現行どおりで改正はない。

平成11年度税制改正のポイント一覧

		項 目	改 正 前	改 正 後	
譲 渡	個人	一般長期譲渡税率 11年1月1日～12年12月31日	6,000万円以下 26% 6,000万円超 32.5%	一律 26% (6,000万円超も時限で26%)	
		買換え損失繰越控除	5年超所有譲渡損の3年繰越控除	ローン控除併用・住民税も対象	
		特定民間再開発事業の譲渡	第一種市街地再開発対象	認定再開発事業も優良譲渡可能に	
		株式譲渡課税	源泉分離課税 売価の1.05% 申告分離課税 利益の26%	13年3月末源泉分離課税廃止 申告分離課税に一本化	
		株式交換制度	—	簿価以下なら取得価額継・課税繰延	
	個人 ・ 法人	土地有効利用促進の交換	100%繰延は従来は固定資産のみ	事業者の代替地提供の交換100%繰延	
		市街地再開発組合への譲渡	買換え特例のみ	2,000万円特別控除創設	
有価証券取引税・取引所税		取引額の0.1%	11年3月末廃止		
相続	個人	小規模宅地の特例	適用地積要件 200㎡まで	特定事業用・特定同族会社事業用 330㎡まで	
		延納・納税猶予の利子税	4.2～6.0%	「4%+公定歩合」との比率計算	
贈与	個人	住宅取得資金贈与特例	特例計算1,000万円まで・床面積240㎡	特例計算1,500万円まで・床面積 上限撤廃	
取得	個人	住宅ローン控除	控除期間6年・残高3,000万円ま で(1,000万円以下2%・2,000万円 以下1%・超0.5%)敷地対象外・ 床面積50㎡以上240㎡以下 他の譲渡特例との選択適用	控除期間15年・残高5,000万円 まで(6年1%・5年0.75%・4年0.5%)・ 敷地ローン・床面積上限廃止 11年1～3月は旧制度との選択 住宅譲渡損失繰越控除制度と併用可能	
		中古住宅軽減の築年数の軽減 ローン控除・住宅贈与・登免税・ 不取税	木造15年以内・耐火20年以内	木造20年以内・耐火25年以内	
	個人 法人	登録免許税 11年4月1日～	固定資産税評価額×40/100	固定資産税評価額×1/3	
		不動産取得税	価格要件 176,000円/㎡	価格要件撤廃	
			住宅の特例	新築住宅用地の期間要件 2年	新築住宅用地の期間要件 3年
			土地・新築住宅用地築後年数本人1年 デベロッパーのみなし取得 6カ月	本人：撤廃、本人以外：2年 デベロッパーのみなし取得 1年	
	取得 保有	特別土地保有税	徴収猶予制度	認定要件等の緩和・徴収猶予の特例創 設	
固定資産税 住宅特例		新築住宅の価格要件 176,000円/㎡	廃止		
法人	法人	法人税率	普通法人 34.5% 中小法人の軽減税率 25% 公益法人・共同組合等 25%	普通法人 30.0% 中小法人の軽減税率 22% 公益法人・共同組合等 22%	
		法人事業税	400万円以下 5.6% 800万円以下 8.4% 800万円超・精算所得 11%	400万円以下 5.0% 800万円以下 7.3% 800万円超・精算所得 9.6%	
			投資促進12年5月31日まで	—	30%特別償却または7%税額控除
	減価償却 11年4月1日～12年3月31日		—	取得価額100万円未満の情報通 信機器の即時償却制度	
所得	個人	所得税・住民税・最高税率	所得税 3,000万円超 50% 住民税 700万円超 15%	所得税 3,000万円超 37% 住民税 700万円超 13%	
		所得税・住民税 減税	特別減税 本人 38,000円 扶養 19,000円	定率減税 所得20%(最高25万円) 住民15%(最高4万円)	
		子育て減税(所得控除積増)	16歳未満扶養 38万円 特定(16～23歳)58万円	16歳未満扶養 48万円・特定 63万円	

