

平成25年度再開発関係税制改正について

国土交通省

平成25年度再開発関係税制改正の概要について紹介いたします。(平成25年3月29日成立)

【市街地再開発事業】

○市街地再開発事業により建築された施設建築物の取得者に対する割増償却制度の延長(所得税、法人税)

市街地再開発事業により建築された4階以上の施設建築物(権利床及び住宅の用に供する部分を除く。)の取得者に対する割増償却制度(5年間10%増)について、施行地区面積5,000㎡以上の市街地再開発事業に限定した上で、適用期限を2年間(平成27年3月31日まで)延長する。

○市街地再開発事業の施行に伴う一定の新築の施設建築物に係る特例措置の延長(固定資産税)

市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物(権利床で床面積が50㎡以上280㎡以下の部分に限る。)の取得に係る固定資産税の軽減措置について、新築後5年間、従前権利者居住用住宅については2/3を、従前権利者非居住用住宅及び非住宅については1/3(第一種市街地再開発事業にあつては1/4)を減額する特例措置の適用期限を2年間(平成27年3月31日まで)延長する。

【防災街区整備事業】

○防災街区整備事業の施行に伴う一定の新築の施設建築物に係る特例措置の延長(固定資産税)

防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物(権利床で床面積が50㎡以上280㎡以下の部分に限る。)の取得に係る固定資産税の軽減措置について、新築後5年間、従前権利者居住用住宅については2/3を、従前権利者非居住用住宅及び非住宅については1/3を減額する特例措置の適用期限を2年間(平成27年3月31日まで)延長する。

【認定集約都市開発事業(都市の低炭素化の促進に関する法律)】

○認定集約都市開発事業に係る買換特例等(居住用資産:100%繰延べ等)の創設(所得税、法人税等)(平成25年6月1日より適用)

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集約都市開発事業(施行区域面積2,000㎡以上で特定建築物が4階建以上等の要件を満たす場合に限る。)について、以下のとおり買換特例等を適用する。

<居住用資産に限定>

- ①集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、同事業により建築された建築物等を取得する場合
・買換え特例 所得税 100%
- ②集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、特別の事情により同事業による建築物を取得しない場合
・所得税の軽減税率
原則:15% → 6,000万円以下 10%
6,000万円超 15%

<事業用資産も対象>

- ③集約都市開発事業のために長期保有(5年間超)の土地等を譲渡する場合
・所得税(個人住民税)の軽減税率
2,000万円以下 15%(5%) → 10%(4%)
2,000万円超 15%(5%)
・法人税
5年超保有:5%重課 → 5%重課の適用除外

○低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業により整備される住宅である特定建築物に係る住宅ローン減税及び登録免許税の特例措置の適用(平成25年6月1日より適用)

認定集約都市開発事業(特定建築物全体及び住戸の部分について認定を受けたものに限る。)に

より整備される特定建築物である住宅について、下記の特例を適用する。

[みなし適用される低炭素建築物の税制特例]

①住宅ローン減税（所得税最大減税額の引上げ）
（平成29年12月31日まで）

居住年	所得税最大減税額引上げ （10年間）
～平成26年3月	300万円 （一般：200万円）
平成26年4月～ 平成29年12月	500万円 （一般：400万円）

②登録免許税の引き下げ（平成26年3月31日まで）

種類	登録免許税率引下げ
保存登記	0.1%（一般：0.15%）
移転登記	0.1%（一般：0.3%）

【都市再生緊急整備地域関係（都市再生特別措置法）】

○都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における特例措置について、対象要件等を一部見直した上で、以下の内容で2年間（平成27年3月31日まで）延長（法人税、不動産取得税等）

	特定	都市
①所得税・法人税の割増償却	5年間 50%	5年間 40%
②登録免許税の軽減税率	0.2%	0.3%
③固定資産税、都市計画税の課税標準控除	5年間 1/2控除	5年間 2/5控除
④不動産取得税の課税標準控除	1/2控除	1/5控除

※ [特定] は特定都市再生緊急整備地域、[都市] は都市再生緊急整備地域における特例措置を指す。

認定集約都市開発事業に係る買換特例等の創設(所得税・法人税等)

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく集約都市開発事業のために土地等を譲渡する場合、一定の要件の下、買換え特例、軽減税率を適用する。

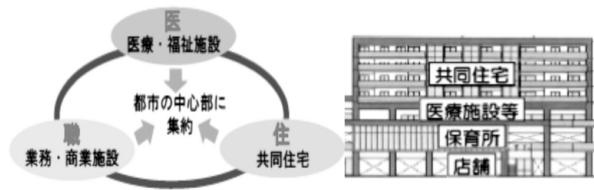
施策の背景・目的

＜背景＞
社会経済活動等に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生

＜施策＞
都市機能の集約等による都市再生が望まれる地区において、新たに都市活動や都市生活の場を創出し、質を向上させることにより、**都市の集約化、低炭素化を推進**

駅前等の既成市街地において、**病院・共同住宅等多数の者が利用し、省エネ性能が高い建築物(特定建築物)の整備を推進**

【集約都市開発事業のイメージ】



税制改正の概要

施行区域面積が2,000㎡以上である等の一定の要件を満たすものについて、以下の特例を措置。

【居住用資産に限定】

①集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、同事業により建築された建築物等を取得する場合
・買換え特例 **所得税 100%**

②集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、特別の事情により同事業による建築物を取得しない場合
・所得税の軽減税率
原則: 15% → 6,000万円以下 10%
6,000万円超 15%

【事業用資産も対象】

○集約都市開発事業のために長期保有(5年間超)の土地等を譲渡する場合

・所得税(個人住民税)の軽減税率
原則: 15%(5%) → 2,000万円以下 10%(4%)
2,000万円超 15%(5%)

・法人税
5年超保有: 5%重課 → 5%重課の適用除外

低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業により整備される住宅である特定建築物に係る住宅ローン減税及び登録免許税の特例措置の適用

高い省エネ性能等を有する住宅の普及を促進するため、集約都市開発事業により整備される住宅である特定建築物について、所得税、登録免許税、個人住民税の特例措置(低炭素建築物みなし)を適用する。

政策の背景・目標

国際的な中長期的なエネルギー需給の逼迫、地球温暖化問題の深刻化、原発事故の発生等エネルギーをめぐる環境変化に対応するため、住宅・建築物の低炭素化を促進する。

集約都市開発事業の概要

低炭素まちづくり計画の区域内において、病院、共同住宅、その他多数の者が利用する建築物を整備し、都市機能の集約を図るための拠点を形成する。

集約都市開発事業計画
= 低炭素建築物と同一の基準で認定

集約都市開発事業において整備された特定建築物

→ 低炭素法16条により低炭素建築物とみなされる

(構成例)
共同住宅
事務所
病院



低炭素建築物とみなされた住宅である特定建築物についても、右記の認定低炭素住宅に係る特例措置が適用されるよう、要望する。

認定低炭素住宅※に係る特例措置(H25税制改正の措置後)

※低炭素建築物及び集約都市開発事業の特定建築物(今回追加)で住宅用家屋に該当するもの(租特法 § 41⑤、74の2①)

所得税 個人住民税 H29.12.31まで

住宅ローン減税制度の控除対象借入限度額の引き上げ

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成25年 平成26年1~3月	10年間	3,000万円 (一般住宅2,000万円)	1%
平成26年4月~ 平成29年12月 (消費税引き上げに伴う対応)	10年間	5,000万円 (一般住宅4,000万円)	1%

※ 控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除(最高9.75万円(平成26年4月~最高13.65万円))

登録免許税 H26.3.31まで

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記: 0.1% (本則0.4%、一般住宅特例0.15%)

所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%)