

2 土地・住宅関連税制をめぐる 主要項目

後 宏治 (うしろ こうじ)

プロフィール

税理士法人UAP・税理士・公認会計士。1989年早稲田大学政治経済学部卒業。1992年公認会計士登録。1995年税理士登録。2005年筑波大学大学院博士前期課程ビジネス科学研究科企業法学専攻修了。2006年税理士法人UAPを設立しパートナー就任。

【主要著書】『守りから攻めへの相続対策実務Q&A』『中小企業のための会社分割の実務と手続き一切』などの他、執筆論文に第29回日税研究賞入選論文「相続税法における種類株式の評価」等多数

はじめに

平成24年度の税制改正法案中、土地・住宅関連税制に係る改正案は比較的小粒で、従来からの制度の適用期限延長と若干の要件の見直しで済まされた項目が多い。しかし、その中でも実務家の注目を集めているのが、事業用資産の買換え・特定資産の買換え特例のうち9号買換制度の縮減見直しである。現行9号買換の買換資産は土地等であれば国内のどこでも何でも適用可能であったが、今回の改正で特例適用可能買換資産が300㎡以上の事業用建物等の敷地に限定されたため、極めて使い勝手が悪くなった。本稿ではまずこの改正の詳細について法案を読み解きながら説明する。

また、他にも軽微ながら実務上影響の大きい改正項目が存在するため、制度の概要や要件を整理し、改正の趣旨と内容につき説明を加え、実務に与える影響を各々考察する。

1 事業用土地等に係る所得税等の改正

① 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例（措法37）

1 制度の概要

個人が10年超保有する土地や建物などの一定の資産を譲渡し、同じ年度内に土地や建物などの一定の資産を取得し、取得の日から1年以内に事業の用に供した場合、その譲渡所得や譲渡益の80%について、取得価額の引継ぎにより、課税の繰延べができることになっている。この制度を、特定の事業用資産の買換え特例という。

この特例の対象となる買換えの態様（資産の組み合わせ）としては各種のものが定められているが、今年度の改正対象のうち重要なものは、「長期所有の土地等、建物又は構築物（所有期間10年超のもの）から国内にある土地等、建物、構築物又は機械装置への買換え（措法37①九。以下、「9号買換え」という）」であるため、本稿では、租税特別措置法37条1項の9号買換えについて説明する。なお、法人にも同じ買換え特例の制度がある（＝「特定の資産の買換えの場合の課税の特

例（措法65の7）」が、その要件等は個人の場合とほぼ同じであるため、本稿での説明は省略する。

9号買換え特例適用の主な要件は、①譲渡資産と買換資産は共に事業用のものであること、②所有期間が10年を超える国内にある事業用の土地等や建物又は構築物を譲渡して、国内にある事業用の土地等、建物、構築物又は機械装置を取得すること、③買換資産の土地等の面積が譲渡した土地等の面積の5倍以内であること、④資産を譲渡した年・前年・翌年中に買換資産を取得すること、⑤買換資産を取得した日から1年以内に事業の用に供すること、⑥譲渡資産の譲渡は、収用等、贈与、交換、出資によるもの及び代物弁済としての譲渡ではないこと、⑦買換資産の取得は、贈与又は交換によるもの、所有権移転外リース取引によるもの及び代物弁済によるものではないこと、である。これらの要件を満たすと、譲渡益の80%が取得価額の引継ぎという課税技術により繰り延べられる。

2 改正の趣旨

この9号買換えは、10年超保有する不動産を譲渡するだけで、買い換える不動産には制限がなく、どこでも何でも買換特例が適用できたことから、納税者にとって、非常に使い勝手の良い制度であった。

しかし、この制度には、「長期保有土地等を活用した設備投資需要を喚起し、土地需要を活性化し、土地の有効利用及び地域の活性化を促進する」という政策目的自体が曖昧だとの指摘があった。すなわち、買換資産に制限がないことなどで、遊休地や駐車場地などの低利用地に買い換えた場合でもこの特例の適用があることから、土地の有効利用等には役立っていないと考えられたのである。

そこで、今年度の税制改正で、下記のように「買換資産の範囲」の見直しをした上で、適用期間が3年間延長された。

3 改正の内容

① 買換資産となる土地等の見直し

改正前の9号買換えの買換資産の土地等には何の制限も課されていなかったが、改正法案では、次のように限定されている。すなわち、買換資産となる国内にある土地等は、「特定施設」の「敷地の用に供されるもの」又は「駐車場の用に供される」もので、その面積が300㎡以上のものに限るとされている。（留意点）

- ・「特定施設」とは、事務所、事業所その他政令で定める施設をいう。具体的には、工場、研究所、事務所、店舗、倉庫、ホテル、レストラン、病院、映画館、住宅等の施設をいう。
- ・「敷地の用に供されるもの」とは、事業活動に活用される建物等の敷地の用に供されるものを意味し、賃貸用のものも含まれる。すなわち、事務所等建物が賃貸用のものであっても自用のものであっても、その敷地は買換資産に該当する。
- ・「敷地の用に供されるもの」には、特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場の用に供される土地等を含むこととされている。したがって、工場に勤務する者が利用する駐車場や来客用の駐車場は買換資産の土地等に該当する。
- ・「駐車場の用に供されるもの」は、建物又は構築物の敷地の用に供されていないことについて政令で定める「やむを得ない事情」があるものに限定されている。「やむを得ない事情」とは何かが問題となるが、開発許可申請を行っている場合等、きわめて限られた事情だけが政令で斟酌されることになるようである。より具体的には、広大な土地を買換資産として取得しその上に事務所等の建物を建築する予定で開発許可を申請したが、建築着工まで遊ばせておくのは無駄だとして、一時的に駐車場として利用するようなケースは「やむを得ない事

情」に該当し、買換特例の適用が認められることになる。

② 適用期限の3年間延長

改正により、適用期限が平成23年12月31日から平成26年12月31日までとされた。

4 実務上生じる影響

① 300㎡以上の制限

買換資産の土地等は300㎡以上でなければならないため、マンション一室の敷地権等へといった小規模な買換えができなくなった。一戸建住宅や一棟売りのアパートの土地等への買換えもそれらが小規模なものであれば同様にできなくなる。このような面積の最低制限があるため、法人はともかく個人で不動産事業を行っている者が、今後9号買換えの特例を適用することは非常に難しくなると考えられる。ただし、留意したいのは、建物部分への買換えは従前どおり可能であるため、建物の減価償却費の減少という形で課税の繰延効果が縮減するものの、全部ができなくなるわけではない、ということである。

② 駐車場は原則不可

駐車場地への買換えは原則できなくなった。例外的に、買換えが認められるのは、工場や店舗等に附帯する駐車場でその事業遂行に必要なものか、開発許可申請を出している短期的な駐車場だけになった。

③ 等価交換事業への影響

等価交換事業では、地権者に譲渡課税を生じさせないため、様々な課税繰延の特例を受けることを検討するが、この9号買換えの特例の適用を検討する機会も多い。このときに注意が必要な点は、今度の改正で、買換資産の土地面積が300㎡以上とされたため、零細な地権者がマンション等の敷地権を交換により取得した場合には、その適用可能面積に交換後の敷地権の面積が不足し、結果として課税が生じてしまうことが多くなると想定されることである。より慎重な等価交換事業に係る税務の事前検討が必要になると考えられる。

2 居住用土地・住宅等に係る
所得税等の改正

① 特定の居住用財産の買換えの場合
の長期譲渡所得の課税の特例（措法
36の2）

1 制度の概要

この特例は、個人が所有期間10年超の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合に譲渡益が発生したときは、課税を100%繰り延べるものである。すなわち、一定の要件に該当する自己の居住用財産を譲渡して、代替りの住宅を取得した場合には、譲渡資産の売却価額から新しい住宅の取得価額を差し引き、さらに一定の調整を加えた取得費・譲渡費用を控除して得られる譲渡益（下記算式参照）にのみ課税されるという、個人の譲渡所得における買換特例である。この算式からわかるように、買換資産の取得価額が譲渡資産の売却価額を上回るときは、譲渡はなかったものとみなされ、課税対象とはならない。

$$\begin{aligned} & \text{課税対象譲渡所得金額} \\ & = \text{譲渡資産の譲渡価額(A)} \\ & \quad - \text{買換資産の取得価額(B)} \\ & \quad - \text{譲渡資産の取得費・譲渡費} \\ & \quad \times (A - B) / A \end{aligned}$$

主な適用要件は、①譲渡資産は、所有期間10年超・居住期間10年以上の居住用財産であること、②譲渡価格2億円以下であること、③買換資産の床面積50㎡以上・敷地面積500㎡以下であること、④買換資産が既存耐火建築物の場合、築後25年以内のものか、又は、一定の耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたものであること、⑤譲渡年の前年から譲渡した年の翌年までの3年間に買換資産を購入すること、⑥買換資産を取得年の翌年12月31日までに自己の居住の用に供すること、⑦譲渡年の前年・前々年に3,000万円

特別控除などの他の居住用財産の特例を受けていないこと、⑧譲渡先が親族など特別の間柄でないこと、等である。

2 改正の趣旨

今回の改正で見直しの対象となったのは、適用要件のうち、2億円以下基準である。この基準の設定趣旨は、個人が自宅を譲渡した場合において普通の人々が3,000万円特別控除を適用している中、この買換特例を選択する者の多くは譲渡益が3,000万円を超える者であることが想定されることから、高額な譲渡益が生じるケースについてまで課税を行わない（課税を繰り延べる）ことは税負担の公平性の観点から問題があるというものである。

この趣旨から、平成22年度の税制改正で2億円以下の譲渡価格という制限が設けられたが、今回はこの制度の適用期限の延長と併せて、2億円以下の基準が縮小されることになった。

3 改正の内容

平成23年12月31日までは、譲渡した居住用財産の譲渡価額2億円以下が適用要件の一つであったが、平成24年1月1日以降は、1億5,000万円以下となり、要件が厳しくなった上で、適用期限が平成25年12月31日まで延長された。

4 実務上生ずる影響

1億5,000万円を超える自宅を売却して他の居住用物件に買い換えた場合、税負担が増えることになるため、高額な自宅の売却にマイナスの影響を及ぼすと考えられる。

② 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5）

1 制度の概要

この特例は、居住用財産の買換えに伴い発生した譲渡損失について、その年の損益通算に加え翌年以降3年間の繰越控除が認められるというものである。

個人が不動産を売却した場合の譲渡損失は原則として損益通算も繰越控除もできないが、例外的にそれらを認める制度がある。それは、個人の居住用財産の譲渡により損失が発生した場合の特例で、この特例は次の二つの形態を想定した制度である。すなわち、一つが「自宅の買換え」形態で、もう一つが「ローン残債付き借家等への住み替え」の形態である。

この特例は前者の形態のもので、個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合に譲渡損失が発生したときは、他の所得との損益通算及び翌年以降3年間の繰越控除が認められるというものである。

主な適用要件は、①譲渡人の所得が3,000万円以下であること（損益通算は可能）、②譲渡資産の所有期間が5年超の居住用財産であること、③買換資産である住宅の床面積が50㎡以上であること、④買換資産の取得に係る住宅ローン（償還期間10年超）を有すること（なお、譲渡資産に係る住宅ローン残高は要件になっていないことに注意）、⑤譲渡年の前年から譲渡した年の翌年までの3年間に買換資産を購入すること、⑥買換資産を取得年の翌年12月31日までに自己の居住の用に供すること、⑦譲渡した年の前年以前3年以内の年にこの特例及び居住用財産の譲渡損失の繰越控除の特例を受けていないこと、⑧譲渡年の前年・前々年に3,000万円特別控除などの他の居住用財産の特例を受けていないこと、等である。

2 改正の趣旨及び内容

ライフステージに応じた住替え等を引き続き支援するために、制度の適用期限が平成25年12月31日まで2年間延長された。

3 実務上生ずる影響

地価の下落傾向が強まる中、個人の住宅の買換えのときに譲渡損が発生する場合も多いことから、この制度の適用期限の延長により、より有利な買換えが引き続き可能になる。

③ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5の2）

1 制度の概要

この特例は、個人の譲渡損の活用が可能となる形態の二つのうちのもう一つで、「ローン残債付き借家等への住替え」型の制度である。すなわち、この特例を適用すれば、居住用財産の譲渡に伴い発生した譲渡損失について、その譲渡資産に係る住宅ローン残高から譲渡価額を控除した額（住宅ローン残高－譲渡価額）を限度として、その年の損益通算に加え翌年以降3年間の繰越控除を認めるものである。

主な適用要件は、①譲渡人の所得が3,000万円以下であること（損益通算は可能）、②譲渡資産の所有期間が5年超の居住用財産であること、③譲渡契約締結日の前日に住宅借入金等（償還期間10年超）の残高を有すること、④譲渡した年の前年以前3年以内の年にこの特例及び居住用財産の買換え等による譲渡損失の繰越控除の特例を受けていないこと、⑤譲渡年の前年・前々年に3,000万円特別控除などの他の居住用財産の特例を受けていないこと、等である。

2 改正の趣旨及び内容

住宅ローン等のある居住用財産を譲渡して、買換えをせずに借家等への住替えを行う場合、その譲渡代金では住宅借入金等を返さきれないような者に対し、税負担を軽減し、再出発等を引き続き支援する趣旨から、制度の適用期限が平成25年12月31日まで2年延長された。

3 実務上生ずる影響

地価が継続的に下落しているため、個人の住宅を売却し借家などへの住替えをするときに、ローン残債が売却価額を超える（オーバーローン）ことも多く見られるが、このときの譲渡損について損益通算や繰越控除ができるため、この特例が延長されることにより、有利な住替えが引き続き可能になる。

④ 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（認定省エネ住宅促進税制の創設）（措法41、41の2）

1 制度の概要

住宅ローン減税制度とは、住宅ローン等を利用して住宅を新築、購入又は増改築し、平成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合、一定の要件に該当すれば、入居した年以降10年間にわたって、各年分の所得税額から一定額が控除されるという所得税及び個人住民税の特例制度である。

この住宅ローン控除制度には、①一般の住宅に係るものと、②長期優良住宅に係るものの二つがあり、後者の②については、控除対象借入限度額が一般住宅の金額より1,000万円上乘せされている。

主な特例適用の要件は、一般の新築住宅の場合、①所得が3,000万円以下であること、②住宅の取得日から6カ月以内に入居すること、③家屋の床面積が50㎡以上であること、④住宅の取得等に係る住宅借入金等を有していること等であり、その他に、一定の中古住宅の取得と一定の増改築も適用対象となる。

また、認定長期優良住宅の特例の場合の要件は、①～④に加え、⑤長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する一定の認定長期優良住宅であると証明されたものを新築又は未使用で取得し、平成25年12月31日までの間に居住の用に供すること、である。

これらの要件を満たすと、個人が有する住宅ローン等の年末残高のうち、控除対象借入限度額までの金額に控除率（1.0%）を乗じた額が、控除期間（10年間）にわたり毎年税額控除される。また、住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、所得税から控除しきれない額を、個人住民税から控除することとされている。

2 改正の趣旨及び内容

住宅ローン減税制度は、中堅勤労者等における無理のない負担での住宅取得を支援することにより、経済効果の大きい住宅投資を促進し内需拡大を図るものであるが、高い省エネ性能を有する住宅の普及を促進するため、認定省エネ住宅（仮称）が住宅ローン減税の対象の一つに加えられた。

2009年の国連で、当時の鳩山総理大臣は、2020年までにCO₂を25%削減するという「鳩山イニシアチブ」を宣言した。これを実現するために、次期国会に提出が予定されている法案が、「低炭素まちづくり促進法」である。この法律は、低炭素型の都市の実現のため都市における温室効果ガスの排出を抑制するこ

とを目的として、都市を構成する住宅・建築物の省エネ化を促進する制度を構築するものである。具体的には、より高い省エネ水準へ誘導を図るための措置として、国交省による省エネ性能の認定制度が創設され、この認定の証明を得た住宅を優遇し、住宅ローン減税を適用することが予定されている。

税制改正後は、「低炭素まちづくり促進法」の制定に伴い創設される「認定省エネ住宅」を取得する場合、借入限度額について、平成24年度は一般3,000万円のところから4,000万円に、平成25年は同じく2,000万円のところから3,000万円に、それぞれ1,000万円上乗せされ、長期優良住宅と同じ優遇措置を受けることができることとなる（図表1）。

【図表1】 控除対象借入限度額の改正

① 一般の住宅

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成24年	3,000万円	10年	1.0%	300万円
平成25年	2,000万円	10年	1.0%	200万円

② 長期優良住宅・認定省エネ住宅

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成24年	4,000万円	10年	1.0%	400万円
平成25年	3,000万円	10年	1.0%	300万円

3 実務上生ずる影響

住宅ローン減税制度には、省エネなどに優れた住宅を支援する長期優良住宅制度が既にあるが、長期優良住宅よりも省エネ水準が高いものを新制度の適用住宅として認定し、長期優良住宅と同じようなインセンティブが与えられる。

具体的にどのような住宅が認定省エネ住宅になるかは現時点では明確ではないが、国交省の資料では、複層ガラス、断熱壁・天井・床、常時換気システム、太陽光発電パネル、高効率給湯器などの設備を備えた省エネ住宅のイメージが示されており、後日その詳細が明らかにされる予定である。

これら詳細が判明したのち、認定省エネ住宅の普及が促進されることになるため、その

普及状況に注意し、有利な税額控除の適用を忘れないようにする必要がある。

⑤ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税（措法70の2）

1 制度の概要

この制度は、直系尊属（父母・祖父母など）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、贈与を受けた年によって異なる一定の金額（平成23年中の贈与1,000万円）まで贈与税を非課税とするものである。

この制度の適用要件は、①受贈者の所得は2,000万円以下であること、②住宅の床面積は50㎡以上であること、③贈与を受けた年の翌年の3月15日までに入居又はその日以降の

速やかな入居が確定していること、④中古住宅の場合は、耐火建築物築25年以内、木造等築20年以内のものか、一定の耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたものであること、⑤増改築等工事の場合は工事費100万円以上及び増改築工事後の床面積が50㎡以上となる工事であること、等である。

2 改正の趣旨

この特例の制度趣旨は、厳しい経済情勢の下、住宅着工戸数が低水準で推移する状況を踏まえ、高齢者の保有する眠れる金融資産を活用し、若年代等の住宅取得を支援するため、住宅取得等資金に充てるための贈与税について優遇するというものであるが、引き続

【図表2】住宅資金等非課税限度額の改正

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成23年(現行)	-	1,000万円
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

ここで、省エネ性を満たす住宅とは、「エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋として政令で定めるもの」をいい、その詳細は現時点では明確ではないが、国交省の資料によると、省エネルギー対策等級4である住宅であるとされ、具体例として、窓は複層ガラス又は二重サッシ、外壁には結露防止の通気層、断熱材の施工等を施した住宅が挙げられている。

また、耐震性を満たす住宅とは、「地震に対する安全性に係る基準に適合する住宅用の家屋として政令に定めるもの」をいい、同省の資料によると、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2又は3の住宅、又は免震建築物であることとされ、具体的には、木造住宅の場合、壁量の確保、バランスのよい壁配置、筋交い・柱や床・屋根の結合部強化、基礎の強化、梁の必要断面寸法の確保等が例示され、RC造免震マンションでは、国土交通大臣が定める構造方法や免震材料等の維持管理計画

等の支援をする目的で、適用期限を3年間延長し、さらに、それに加え、省エネルギー性に優れた住宅や耐震性に優れた住宅の普及を促進する目的が追加された。

3 改正の内容

平成24年度の税制改正で、この特例の適用期限が平成26年12月31日まで3年間延長され、住宅の床面積は50㎡以上240㎡以下のものに限定された。

さらに、住宅資金等非課税限度額は、①省エネ性又は耐震性を満たす住宅、②左記以外の住宅の区分に応じ、それぞれ以下の図表2のように定められた。

等が例示されている。

なお、「特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例(措法70の3)」は、満20歳以上の者が親から住宅の新築、取得又は増改築等のための資金の贈与を受けた場合、親の年齢が65歳未満であっても相続時精算課税制度を選択することを可能とするものであるが、この特例の適用期限も上記と同様、平成26年12月31日までの3年間延長されている。

4 実務上生ずる影響

高齢の親からの住宅資金の一般贈与・精算課税贈与の優遇が継続されることから、若年代の住宅投資が引き続き堅調に推移すると考えられる。さらに、省エネ性又は耐震性を満たす住宅を取得するための資金の贈与について、一般の住宅の非課税枠に500万円加算した金額を非課税限度額とすることにされたため、これらの住宅の更なる普及が見込まれる。