



こんにちは。

経済状態が不安なか、今年も昨年同様4月の年度替りにずれ込みでの税制決定かとハラハラしましたが、今年はずでに予算案が国会を通過し、平成21年度の税制改正の内容が固まりました。

ご存知かとは思いますが、今回は不動産関連税制を中心に税制改正速報をお届けします！

平成21年度税制改正(不動産関連税制を中心に)

登録免許税

◎ 土地の売買等による所有権移転登記に対する登録免許税の税率軽減措置の据え置き

平成21年4月から税率の引き上げが予定されていましたが、2年間据え置かれます。

① 土地の売買による移転登記(現行1000分の10)

H21. 4. 1～H23. 3. 31 1000分の10

H23. 4. 1～H24. 3. 31 1000分の13

H24. 4. 1～H25. 3. 31 1000分の15

② 土地の所有権の信託登記(現行1000分の2)

H21. 4. 1～H23. 3. 31 1000分の2

H23. 4. 1～H24. 3. 31 1000分の2.5

H24. 4. 1～H25. 3. 31 1000分の3

◎ 住宅用家屋に係る登録免許税の税率軽減措置の延長

平成21年3月31日で現行の軽減措置の適用期限が到来しますが、2年間延長されます。

所有権保存登記 評価額の1000分の1.5 (本則1000分の4)

所有権移転登記 評価額の1000分の3 (本則1000分の20)

抵当権設定登記 債権額の1000分の1 (本則1000分の4)

不動産取得税

◎ 宅地の課税標準の減額特例措置の延長

平成21年3月31日で現行の減額措置の適用期限が到来しますが、3年間延長されます。

課税標準 = 価格の2分の1

◎ 住宅及び住宅用地の税率軽減措置の延長

平成21年3月31日で現行の軽減措置の適用期限が到来しますが、3年間延長されます。

標準税率 3% (本則4%)

印紙税

◎ 不動産の譲渡に関する契約書等に貼付する印紙税の税率特例措置の延長

平成21年3月31日で現行の軽減措置の適用期限が到来しますが、2年間延長されます。

1,000万～5,000万以下 15,000円 (本則2万円) 5,000万超～1億以下 45,000円 (本則6万円)

譲渡所得

◎ 土地等の長期譲渡所得の1000万円特別控除制度の創設

個人又は法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした土地等で、所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額から1,000万円を控除する制度が創設されます。

◎ 土地等の先行取得をした場合の課税の特例の創設

事業者が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地を先行取得して、その後10年間に他の土地を売却した場合、その譲渡益課税を繰延べることを可能にする制度が創設されます。

所得税（住宅ローン減税）

◎ 住宅ローン控除の拡充（話題性大☆）

平成20年度で廃止される予定であった住宅ローン控除が拡充5年間延長されます。

居住年	控除期間	住宅ローンの年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1%
平成22年		5,000万円	
平成23年		4,000万円	
平成24年		3,000万円	
平成25年		2,000万円	

☆ 取得後6ヶ月以内に一旦入居しておれば、居住年の12月31日まで引き続き住み続けられないやむを得ない事由がある場合（転勤命令等）に限り、再入居後適用を受けることができるようになります。（平成21年税制改正により新設）

☆☆ 控除額から所得税額を控除した残額がある場合は、翌年の個人住民税から当該残額分が減額（当該年分の課税総所得金額等の100分の5（最高9.75万円））されます。

（平成21年税制改正により新設・申告不要）

所得税（ローンの借入のない場合）

◎ 長期優良住宅の新築等（未使用認定長期優良住宅の取得を含む）をする場合の所得税の特別控除の創設

性能強化費用相当額（上限1,000万円）の10%に相当する金額を所得税額から控除（控除しきれない場合は、翌年の所得税額からも控除）できる制度が創設されます。（長期優良住宅普及促進法の施行日から平成23年12月31日まで）

◎ 既存住宅に係る特定の改修工事（省エネ工事・バリアフリー工事）をした場合の所得税の特別控除の創設

工事費用相当額（上限200万円）の10%に相当する金額を所得税額から控除できる制度が創設されます。

（平成21年4月1日から平成22年12月31日まで）

<お問合せ先>

〒541-0046 大阪市中央区平野町二丁目6番11号 大口司法書士事務所

TEL: 06-6222-6565 FAX: 06-6231-3844 E-mail: ookuchi.step21@bridge.ocn.ne.jp

ホームページ: <http://www//ookuchi-step21.jp>（大口NEWSのバックナンバーも掲載しています）

（作成者：木下）