

令和4年度第1回業務研修会 令和4年度税制改正のポイント

第1章 令和4年度 税制改正のポイント	1. 住宅ローン控除
	2. 住宅取得資金贈与の非課税特例
	3. リフォーム特別控除
	4. 住宅ローン控除との選択・併用
	5. 登録免許税の特例
	6. 不動産取得税の特例
	7. 印紙税軽減措置
	8. こどもみらい住宅支援
第2章 Q & A	1. 印紙
	2. 消費税
	3. 不動産取得税・登録免許税
	4. 譲渡所得
	5. 財産分与
	6. 事例研究

(公社)石川県宅地建物取引業協会 顧問税理士 倉 瑛徑 くら だいはち

1. 住宅ローン控除【令和7年12月の居住まで】

合計所得金額の要件	3,000万円以下 → 2,000万円以下	
控除期間	新築・ <u>買取再販</u> ：原則13年 既存住宅：10年	
控除率	0.7%に引き下げ	
既存住宅の築年数の要件	昭和57年以降に建築された住宅に緩和	
年末借入金残高限度額	住宅の環境性能等に応じて段階的に設定	
新築・ <u>買取再販</u> 住宅	①認定長期優良・認定低炭素	5,000万円
	②ZEH水準省エネ	4,500万円
	③省エネ基準適合	4,000万円
	その他住宅	3,000万円
中古住宅	①②③	3,000万円
	その他	2,000万円
リフォーム	すべて	2,000万円

2. 住宅取得資金贈与の非課税特例【令和5年12月31日まで】

耐震・バリアフリー・省エネ住宅 : 1,000万円

それ以外の住宅用家屋 : 500万円

受贈者の年齢要件 : 20歳以上 → 18歳以上

3. リフォーム特別控除【令和5年12月31日まで】

- リフォーム特別控除の対象工事は「必須工事」と「その他一定の工事」に分かれます。
- 国土交通省から「必須工事に係る標準的な工事費」が定められています。
- 特別控除の要件は「必須工事」を行うことです。
- 「その他一定の工事」 = 耐久性工事のみでは対象になりません。
- ローンの有無にかかわらず改修工事にかかる標準的な工事費相当額の10%（または5%）が所得税から控除されます。
- 控除額の計算は2段階に分かれます。次ページ参照

3. リフォーム特別控除【令和5年12月31日まで】

対象必須工事	①標準的な工事費用の限度額	控除率
<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震 ・ バリアフリー ・ 省エネ ・ 多世帯同居 ・ 耐震又は省エネ + 耐久性 ・ 耐震 + 省エネ + 耐久性 	<ul style="list-style-type: none"> 250 万円 200 万円 250 万円 (350 万円) 250 万円 250 万円 (350 万円) 500 万円 (600 万円) 	<p>10%</p> <p>※ () は 太陽光発電装置の 設置工事を行う場合</p>

+

<ul style="list-style-type: none"> ・ ①の超過額 + その他一定の工事額 ・ 必須工事に係る標準的な工事費用額 ・ 1,000 万円 - 必須工事について控除率 10%の適用を受ける金額 	<p>いずれか少ない金額の</p> <p>5%</p>
--	------------------------------------

3. リフォーム特別控除【令和5年12月31日まで】

例えば

耐震 + 省エネ（太陽光） + 耐久性工事で 1,000 万円の工事の場合

- 限度額 600 万円 × 10% = 60 万円
- (1,000 万円 - 600 万円) × 5% = 20 万円

※必須工事について 10%控除の適用を受ける金額

60 万円 + 20 万円 = 80 万円（特別控除での最大控除額）

単体での最大控除額（工事費用の上限額：1,000 万円）

- ①耐震 62.5 万円 (250 万円 × 10% + 750 万円 × 5%)
- ②バリアフリー 60 万円 (200 万円 × 10% + 800 万円 × 5%)
- ③省エネ 67.5 万円 (350 万円 × 10% + 650 万円 × 5%)
- ④多世帯同居 62.5 万円 (250 万円 × 10% + 750 万円 × 5%)
- ⑤耐久性向上 単体では控除不可 (①③との併用が必要)

4. 住宅ローン控除との選択・併用

併用不可（選択）

- ・ 入居した年の前後 2 年間に居住用財産の 3,000 万円の特別控除を選択
- ・ 所有期間 10 年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例
- ・ 特定の居住用財産の買替特例
- ・ リフォーム特別控除 （バリアフリー、省エネ、多世帯同居）

併用可能

- ・ 住宅資金贈与の非課税特例
- ・ 居住用財産の譲渡損失の他の所得との損益通算特例
- ・ 住宅ローン控除中での新規増改築ローン控除
- ・ リフォーム特別控除 （耐震）

住宅ローン控除とリフォーム特別控除どちらが有利？

令和4年6月、省エネ工事 320 万円（標準的な工事費用相当額 300 万円）と
その他リフォーム工事（耐久性向上）400 万円を行った。総工事費用 720 万円は
全額増改築ローン（10 年）を組んで支払った。どちらを選択した方が有利か？

- ・住宅ローン控除：10 年で 277,200 円
- ・リフォーム控除：250 万円×10% + 300 万円×5% = 400,000 円

リフォーム控除の方が有利であるが、その年の所得税額が上限であることに注意！

10%の対象工事：省エネの標準的な工事費用相当額限度額 250 万円×10%

5%の対象工事金額

①超過額 70 万円（実際の工事金額 320 万円－省エネ限度額 250 万円）＋400 万円（その他工事）＝470 万円

②省エネ工事の標準的な工事費相当額 300 万円

③1,000 万円－250 万円（必須工事について 10%の適用をうける金額）＝750 万円

この事例では、②が最も少ないので「300 万円×5%」となります

5. 登録免許税の特例

令和7年3月31日まで	<p>相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税</p> <p>A (死亡) - 相続 (未登記) → B (死亡) - 相続 → C</p> <p style="text-align: center;"><u>免除</u></p>		
	<p>相続による所有権移転・保存登記で不動産価額が100万円以下の土地に係る登録免許税の免税</p>		
令和6年3月31日まで	住宅の新築又は取得の所有権保存登記 (認定長期優良住宅)	本則 0.4%	→ 0.1%
	中古住宅の取得の所有権移転登記 (〃)	本則 2%	→ 0.3%
	宅建業者からの <u>買取再販</u> に係る 所有権移転登記 (〃)	本則 2%	→ 0.1%
	住宅ローン等の抵当権設定登記	本則 0.4%	→ 0.1%
令和5年3月31日まで	土地の売買による所有権の移転登記	本則 2%	→ 1.5%

6. 不動産取得税の特例

令和6年3月31日まで	宅地等の取得：課税標準を 1/2
	住宅及び土地取得：本則 4% → 軽減税率 3%
	新築の認定長期優良住宅に係る課税標準から 1,300 万円控除
令和5年3月31日まで	<p>宅建業者の<u>買取再販</u>に係る軽減措置</p> <p>住宅：築年数に応じ一定額を減額（最大 36 万円）</p> <p>敷地：一定の場合に一定額を減額</p>

7. 印紙税軽減措置【令和6年3月31日まで】

不動産の譲渡契約書・建設工事の請負契約書に係る税率特例

500 万円超 ～ 1,000 万円以下	本則 1 万円 → 5,000 円
1,000 万円超 ～ 5,000 万円以下	本則 2 万円 → 1 万円
5,000 万円超 ～ 1 億円以下	本則 6 万円 → 3 万円

8. こどもみらい住宅支援

カーボンニュートラルの実現

子育て世帯 18歳未満の子を有する世帯	や	若者夫婦世帯 夫婦のいずれかが39歳以下の世帯	による
-------------------------------	---	-----------------------------------	-----

高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネリフォームに補助を行う制度

補助対象期間	契約期間	令和3年11月26日～令和5年3月31日 (※1のみ 令和4年6月30日まで)
	着工期間	住宅事業者がこどもみらい支援事業登録後～令和5年3月31日
補助額	注文住宅の新築 新築分譲住宅の購入	ZEH住宅：100万円 認定長期優良住宅：80万円 一定の省エネ基準適合住宅：60万円 <u>※1</u>
	リフォーム	5万円～30万円

第2章 Q & A

1. 印紙

- 売買契約書に
「本契約書1通を作成し、買主に原本、売主はコピーを保有とする」と記載すれば売主には印紙の貼付は不要と聞きました。
- **売主のコピーに「原本と相違ない」**の記載を行った場合は
売主のコピーにも貼付の必要はあるのでしょうか？

- ① 売主のコピーには印紙の貼付は不要
- ② 売主のコピーには印紙の貼付は必要



1. 印紙（アンサー）

① 売主のコピーには印紙の貼付は不要

- 写し、副本、謄本等の表示をしても
それが契約の成立を証明する目的で作成したものであれば
正本または原本と同様に印紙税の課税対象となります。
- 契約の成立を証明する目的で作成されたかどうか
(印紙税法基本通達第 19 条第 2 項)
 - (1) 当事者の双方又は一方の署名又は押印のあるもの
 - (2) 正本等と相違ないこと、
又は写し、副本、謄本等であることの契約当事者の証明のあるもの
→ただし、文書の所持者（売主）のみが
署名または押印、証明しているものを除く

2. 消費税

- 駐車場の賃貸にあたり
アスファルト舗装された駐車場の場合
消費税はかかる（課税売上となる）と聞きました。
- 砂利敷にロープで区切っただけの「青空駐車」でも
消費税はかかるのでしょうか？

- ① 課税売上になる
- ② 非課税売上になる



2. 消費税（アンサー）

① 課税売上になる

- **【基本的な考え】** 土地の貸付は非課税
→ 価値が減らない = 消費されない
- **【判例】** 大阪地裁平成 24 年 4 月 29 日
青空駐車場の貸付は消費税の課税対象となるか否か
（判決） 駐車場という 施設の貸付け 又は車両の管理というサービスの提供
について消費した考えられるため消費税かの課税対象とすることが合理的である
- **【非課税に該当】** コインパーキングでアスファルト舗装や機器を
業者が整備した場合の土地の賃料は非課税

3. 不動産取得税・登録免許税

- 宅建業者は、平成8年建築の既存住宅を買い取りました。
建物：床面積 95 m²、固定資産税評価額 1,500 万円、認定長期優良住宅
土地：面積 200 m²、1 m²当たりの固定資産税評価額 20 万円



- リフォーム工事を行って一般顧客（買主）に販売を行いました。
- 「買取再販」で軽減されるのは、誰が負担する何の税金なのか？

- ① 宅建業者が負担する不動産取得税 と 買主が負担する登録免許税
- ② 宅建業者が負担する登録免許税 と 買主が負担する不動産取得税



3. 不動産取得税・登録免許税（アンサー）

① 宅建業者が負担する不動産取得税 と 買主が負担する登録免許税			
<ul style="list-style-type: none"> ・買取再販は、ノウハウを有する宅建業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行いエンドユーザーに販売する事業 ・消費者が安心して購入できることから既存住宅流通・リフォーム市場の拡大に大きな役割を果たすものとして期待 	<p>リフォーム</p> <p>(売主) → (宅建業者) → (買主)</p> <p style="margin-left: 150px;">↓</p> <p style="margin-left: 100px;">不動産取得税 A 登録免許税 B</p>		
不動産取得税の控除額		今回の取引で負担する税額	
建物			不動産取得税 A (宅建業者が負担)
	平成9年4月1日～	1,200万円	<ul style="list-style-type: none"> ・建物 (評価額 1,500万円 - 1,000万円) × 3% = 15万円 ・土地 評価額 : @20万円 × 200㎡ × 1/2 × 3% = 60万円 控除額 : ①45,000円 ②@20万円 × 1/2 × 95㎡ × 2倍 × 3% = 57万円 ① < ② より 57万円 税 額 : 60万円 - <u>57万円</u> = 3万円
	<u>平成元年4月1日～</u> 平成9年3月31日	<u>1,000万円</u>	
	昭和60年7月1日～ 平成元年3月31日	450万円	
	昭和56年7月1日～ 昭和60年6月30日	420万円	
	昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	350万円	
	昭和48年1月1日～ 昭和50年12月31日	230万円	
	昭和39年1月1日～ 昭和47年12月31日～	150万円	
	昭和29年1月1日～ 昭和38年12月31日～	100万円	
土地 (次のいずれか高い金額)			登録免許税 B (買主が負担)
	①45,000円 注 : 200㎡が限度		<ul style="list-style-type: none"> ・建物 1,200万円 × 0.1% = 12,000円 ・土地 1,500万円 × 1.5% = 225,000円
	②土地 1㎡あたり評価額 × 1/2 × 住宅の床面積 の 2倍 × 3%		

4. 譲渡所得

- 転居後、これまで住んでいた家屋を解体して土地を売却しようとした。
- なかなか買い手が決まらず、取り壊し日から2年後に売却が決まった。
- 居住用財産譲渡に係る3,000万円の特別控除は適用できますか？

① 3,000万円の特別控除は適用できる

② 3,000万円の特別控除は適用できない



4. 譲渡所得（アンサー）

② 3,000 万円の特別控除は適用できない（特例は受けられない）

・ 特例を受けるための要件

- ①家屋を取り壊した日から1年以内にその敷地を売る契約をしていること ✓
- ②その家屋に住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること
- ③その家屋を取り壊してから、その敷地を売る契約をした日まで、貸付その他の用に使用していないこと
- ④売った相手が親子や夫婦など近親者でないこと

・ 土地及び取り壊した住宅の所有期間が10年を超える場合 → 軽減税率の特例

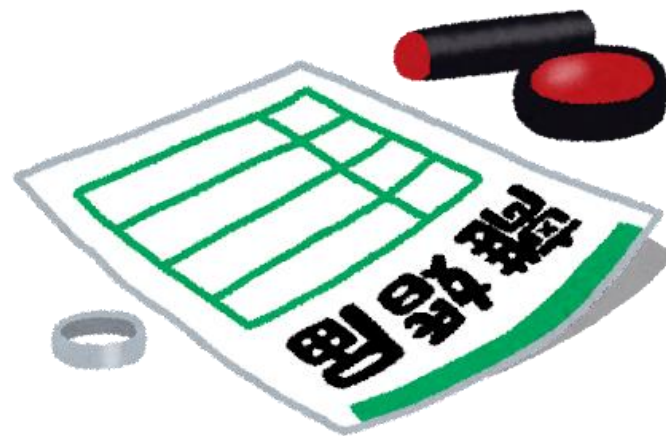
【譲渡所得の税率】	所有期間が5年以下	→	所得税 30.63%	+	住民税 9%	=	合計 39.63%
	所有期間が5年超	→	所得税 15.315%	+	住民税 5%	=	合計 20.315%
	所有期間が10年超	→	所得税 10.21%	+	住民税 4%	=	合計 14.21%

※ただし6千万円以下の部分のみ、6千万超の部分の税率は合計20.315%

【注意点】 所有期間は売却した年の1月1日時点で判定、「居住用財産の3000万円の特別控除」との併用可能

5. 財産分与

- 婚姻生活 10 年の夫 A と妻 B は
お互いの価値観の相違から、このたび離婚することになった。
- 現在住んでいる家（持分割合 夫 A : 50% 妻 B : 50%）の
夫の持分を妻に財産分与することになり、先日持分の移転登記を行った。
- その後、離婚届を提出したが、どのような課税が発生するか？
 - ① 妻 B に贈与税がかかる
 - ② 夫 A に所得税がかかる



5. 財産分与（アンサー）

② 夫 A に所得税がかかる

- ・ 財産分与 ①清算的財産分与（婚姻中に形成された共有財産の分与）
②扶養的財産分与（離婚後の一方の生活を他方が援助する分与）
③慰謝料的財産分与（離婚による精神的損害を賠償する分与）

・ 不動産で財産分与を受ける側（妻 B）の課税関係

贈与税・・・原則贈与税はかかりません

ただし過大な財産分与や税負担を免れるための不正な離婚と認められる場合は、贈与となります

不動産取得税・・・①であれば課税されません 登録免許税・・・①②③どれでも **課税されます**

・ なぜ夫 A に所得税がかかるのか？

「財産の分与義務消滅」を居住用家屋で支払った → **みなし譲渡**

・ 居住用家屋譲渡の 3000 万円の特別控除

→ 親子間、夫婦間取引では適用できない → **離婚後の譲渡**であれば適用可

6. 事例研究

- 父 A は、現在自己が所有する土地を貸駐車場にして不動産所得を得ている。
- 相続税対策として、この土地に対して相続時精算課税を使って子 B に贈与することを検討している。
- 税務上、どのような問題が考えられるか？



6. 事例研究（アンサー）

不動産を相続時精算課税で贈与する場合

【相続時精算課税】

- ・ 贈与であること
- ・ 60 歳以上の父母又は祖父母から 18 歳以上の子または孫に対して選択できる制度
- ・ 贈与を行う人が相続税申告の必要があるかを検討（相続財産、相続人の確認）
- ・ 2,500 万円までは贈与税は非課税
- ・ 贈与者の相続税の計算は相続財産にこの制度を適用した贈与財産の価額を加算
- ・ 相続時精算課税で贈与を行った資産は、相続時評価は贈与時の評価額で行う

☆メリット

- ・ 土地・株式等で贈与時よりも相続時に評価が上がった場合は税負担軽減
- ・ 特定の相続人に特定の財産の移転がスムーズに行われる

★デメリット

- ・ 土地・株式等で贈与時よりも相続時に評価が下がった場合は税負担増
- ・ 特別受益や遺留分に注意が必要（争族の危険）

【収益不動産の所有権移転】

☆メリット

- ・ 不動産所得によって贈与者の後増加する現金（相続財産）を子供に帰属
- ・ 贈与者の所得税、社会保険料の負担軽減

★デメリット

- ・ 相続よりも登録免許税、不動産取得税の負担が大きい

