

2009年 1月31日(土)

京都経営主催 新春税制改正セミナー 第1部

平成21年度
税制改正セミナー
～個人資産課税の概要～



税理士法人 京都経営
株式会社 京都経営 コンサルティング

税理士 上田 幸生
E-mail: ueda@kyotokeiei.com
<http://www.kyotokeiei.com>



1. 住宅税制

- ・過去最大の住宅ローン控除 ・長期優良住宅の特別控除の創設
- ・既存住宅の改修工事(省エネ、バリアフリー)の特別控除の創設など
- ・登録免許税の軽減税率の延長、不動産取得税の軽減税率の延長
- ・印紙税の軽減税率の延長

2. 土地税制

- ・21年、22年取得の土地に係る1,000万円特別控除の創設
- ・21年、22年に土地の先行取得をした場合の課税の特例
- ・特定の資産の買換え特例の延長(どこでも買換え)
- ・登録免許税、不動産取得税の軽減措置の延長

3. 金融・証券税制

- ・上場株式等の配当所得、譲渡所得の軽減税率の延長
- ・生命保険料控除 新制度の導入 24年分以降

4. 相続税制

- ・農地に係る相続税の納税猶予の見直し

住宅税制①



(1) 住宅ローン減税の延長と拡充 【平成25年12月31日まで延長】



| 一般住宅 | 居住年 | 控除期間 | 住宅借入金の年末残高の限度額 | 控除率 | *最大控除額 |
|------|-------|------|----------------|------|--------|
| | 平成21年 | 10年間 | 5,000万円 | 1.0% | 500万円 |
| | 平成22年 | 10年間 | 5,000万円 | 1.0% | 500万円 |
| | 平成23年 | 10年間 | 4,000万円 | 1.0% | 400万円 |
| | 平成24年 | 10年間 | 3,000万円 | 1.0% | 300万円 |
| | 平成25年 | 10年間 | 2,000万円 | 1.0% | 200万円 |

過去最大の住宅ローン控除

| 認定長期優良住宅 | 居住年 | 控除期間 | 住宅借入金の年末残高の限度額 | 控除率 | *最大控除額 |
|----------|-------|------|----------------|------|--------|
| | 平成21年 | 10年間 | 5,000万円 | 1.2% | 600万円 |
| | 平成22年 | 10年間 | 5,000万円 | 1.2% | 600万円 |
| | 平成23年 | 10年間 | 5,000万円 | 1.2% | 600万円 |
| | 平成24年 | 10年間 | 4,000万円 | 1.0% | 400万円 |
| | 平成25年 | 10年間 | 3,000万円 | 1.0% | 300万円 |

*所得税の控除不足額は住民税から控除する。(最高97,500円)

(注) 認定長期優良住宅・・・『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの。



いわゆる
200年住宅



(2) 長期優良住宅の新築等に係る特別控除の創設

認定長期優良住宅の標準的な性能強化費用相当額(1,000万円を限度)
の10%に相当する金額を控除する。

(最大100万円)の控除、控除しきれない部分は翌年へ繰越)

- ・平成23年12月31日までに居住の用に供したものに限る。
- ・居住用財産の買換え等の特例と重複適用OK。
- ・(1)の住宅ローン控除とは選択適用

(3) 既存住宅の改修工事に係る特別控除の創設

【住宅ローン減税との選択制】

①省エネ改修工事

居住用の家屋に一定の省エネ改修工事を行った場合にはその
工事費用相当額の10%相当額を控除する。

省エネの工事費用

標準的な工事費用

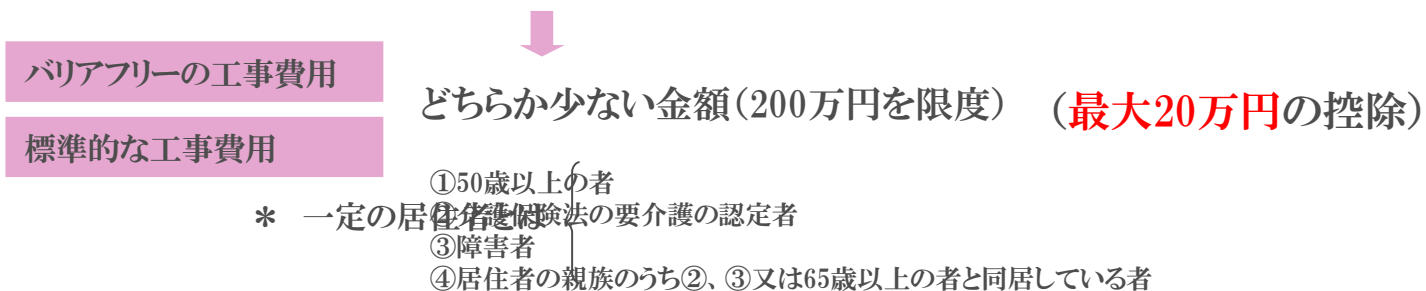
↓
200万を限度とする。
どちらか少ない金額とし、太陽光発電装置を設置する
(30万円超に限る)場合には300万円が限度

(最大20万円、太陽光発電装置を設置する場合は最大30万円)



② バリアフリー改修工事

一定の居住者が居住用の家屋に一定のバリアフリー改修工事を行った場合にはその工事費用相当額の10%相当額を控除する。



(4) 特定の増改築等に係る住宅ローン控除の延長

【(3)の特別控除との選択制】

省エネ、バリアフリー改修工事をした場合のローン控除(5年間、年最大12万円)

適用期限を5年延長

平成25年12月31日まで延長

(5) 既存住宅の耐震改修工事に係る特別控除の延長

住宅耐震改修に要した費用の10%相当額(最大20万円)

適用期限を5年延長

平成25年12月31日まで延長



(6) 登録免許税の軽減税率の延長

住宅用家屋の保存登記、移転登記、抵当権の設定登記
に対する軽減税率が2年間延長

平成23年3月31日まで延長

(7) 不動産取得税の軽減税率の延長

住宅及び住宅用地の取得に係る不動産取得税の軽減税率
標準税率**3%**(本則は4%)の特例期限を3年間延長

平成24年3月31日まで延長

(8) 印紙税の軽減税率の延長

不動産の譲渡及び請負の契約書に係る印紙税の税率の
特例措置を2年間延長

平成23年3月31日まで延長

土地税制①

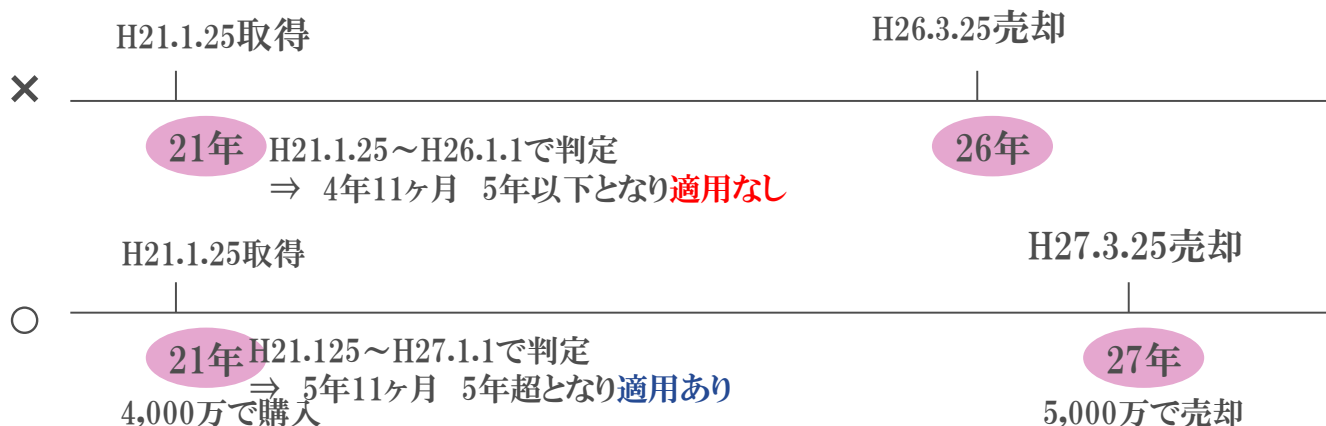


(1) 土地等の長期譲渡所得の特別控除の創設

| 対象者 | 対象となる土地等 | 適用要件 | 控除額 |
|-------|--------------------------------|-------------------------------|---------|
| 個人と法人 | 平成21年から平成22年までの期間内に取得した国内にある土地 | その年1月1日において所有期間が5年超となる左記土地を売却 | 1,000万円 |

◆具体例 ～5年超の判定～

*土地は事業用を問わず何でもOK



☆ポイント

- ・H21年に取得した土地をH27年以降に売却
- ・H22年に取得した土地をH28年以降に売却

適用
OK

譲渡益 1,000万円
特別控除△1,000万円
0円



(2) 先行取得をした場合の課税特例の創設

| 対象者 | 対象となる土地 | 適用要件 | 軽減 |
|-----|--------------------|---|-------------|
| 事業者 | 平成21年中に取得した国内にある土地 | <ul style="list-style-type: none"> 21年度確定申告で適用を受ける旨の届出 翌事業年度以後の10年間に他の土地を売却 | 譲渡益の80%を繰延べ |
| | 平成22年中に取得した国内にある土地 | <ul style="list-style-type: none"> 22年度確定申告で適用を受ける旨の届出 翌事業年度以後の10年間に他の土地を売却 | 譲渡益の60%を繰延べ |

(注) 棚卸資産は適用外

◆具体例

取得した年の翌事業年度以後10年間
22年から31年までの期間



土地の取得
5,000万

この期間中に他の土地を売却

他の土地を4,000万で売却

| | 原則 | この特例 |
|-----------|--------|--------|
| 売却収入 | 4,000万 | 4,000万 |
| 所得金額(譲渡益) | 3,500万 | 700万 |
| 譲渡税 *20% | 700万 | 140万 |

80%繰延べ 所得の80%を繰延べ、残り20%に課税

*税率は長期譲渡のケース



(3) 特定の事業用資産の買換え特例の延長

国内にある所有期間10年超の土地・建物等の買換え特例

⇒ どこでも買換え

平成23年12月31日まで延長

(4) 土地の売買による登録免許税の特例措置の延長

| | |
|---------------------|-----------|
| 平成21年4月1～平成23年3月31日 | 1,000分の10 |
| 平成23年4月1～平成24年3月31日 | 1,000分の13 |
| 平成24年4月1～平成25年3月31日 | 1,000分の15 |

平成23年3月31日まで
引上げを2年間延長する。
その後段階的に引上げを行う。

(5) 不動産取得税の軽減税率等の延長

①標準税率**3%**(本則は4%)の特例期限を3年間延長

②宅地評価土地の課税標準を価格の**1/2**とする特例を3年間延長

平成24年3月31日まで延長



(1) 上場株式の配当所得、譲渡所得の軽減税率の延長

10%の軽減税率(所得税7%、住民税3%)を1年間延長
源泉徴収税率も同様に10%(所得税7%、住民税3%)

平成23年12月31日まで延長

(2) 上場株式の配当所得、譲渡所得の損益通算(20年改正項目)

平成21年以降の所得税及び平成22年以降の住民税から、
「上場株式の配当」と「上場株式の譲渡損失」が損益通算できる。

* 確定申告(申告分離課税)が必要

・21年分は確定申告が必要

・22年分以降は特定口座内での通算が可能

(3) 生命保険料控除の見直し

① 介護医療保険料控除の創設

現行の一般生命保険料控除とは別枠で介護保障、医療保障を内容とする
主契約又は特約に係る保険料について4万円の介護医療保険料控除を創設

② 一般生命保険料、個人年金保険料控除の適用限度額

現行 5万円 ⇒ 改正案 4万円

③ 適用時期

24年分以後の所得税、25年度分以後の住民税

相続税制



市外化区域外農地に係る相続税の納税猶予の見直し



| | 現行 | 改正案 |
|-------------------|-------------------------|--|
| ①貸付農地の適用 | 納税猶予適用なし。 | 農業経営基盤強化促進法に基づき貸し付けられた農地の適用OK |
| ②営農継続の期間 | 20年で猶予税額を免除する。 | 20年営農での免除を廃止。 すべて終生とする。 |
| ③猶予期間中の貸付 | 猶予打ち切りとなる。 | 身体障害者等のやむを得ない事情により営農が困難となった場合の貸付は猶予を継続できる。 |
| ④一時的に営農できない場合 | 明文規定なし。 | 災害・疾病等のやむを得ない事情がある場合には営農継続とすることを明確化する。 |
| ⑤猶予打ち切りとなった場合の利子税 | 6.6% (利子税の特例 現行4.0%) | 3.6% (利子税の特例 現行2.2%) |
| ⑥納税猶予の取消事由 | 20%を超える面積の譲渡等をした場合など。 | 農用地区域内の農地を農業経営基盤強化促進法の規定に基づき譲渡した場合は取消自由としない。 |

(注) 市街化区域内農地については③から⑤までの措置を講ずる。