

# 資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS  
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

平成30年2月1日

# 2

No. 143

## 今月の Q&A

小規模宅地の特例の要件は居住用以外にも改正されると聞きました。改正内容を教えてください。

平成29年末で期限切れとなる特例は平成30年度税制改正大綱でどのようになりますか？



# 今月のお知らせ

**確定申告到来！ご相談はお早めに！**

確定申告・相続・遺言・生前贈与 等  
**無料個別相談会のご案内**

随時  
受付

事前予約制

京都税理士法人財産管理部では、この度「無料個別相談会」を開催いたします。身近な税金（確定申告、相続、遺言、生前贈与、不動産賃貸経営、その他税金に関するご相談）については是非この機会にお気軽にご相談下さい。

### 日時

**9:00-17:00** (土日祝除く)

- ※事前予約制です。
- ※担当者がお客様のご都合に合わせて日程調整させていただきます。
- ※相談時間は概ね30分～1時間以内をお願いしております。

### 特記事項

- ※ご相談は初回に限り無料です。
- ※効率よく相談を受けていただく為、相談内容に関する資料などがございましたらご持参下さい。

### <お申し込み・お問合せ先>

京都税理士法人 京都本社 財産管理部  
**☎075-693-6363**  
<お電話受付時間> 9:00-17:00  
(土日祝除く)

### 場所

京都税理士法人 京都本社

京都市南区吉祥院九条町30番地1 江後経営ビル



### 【アクセス】

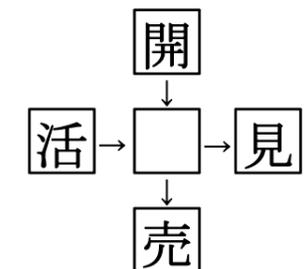
- JR西大路駅から徒歩5分
- 市バス202系統で西大路九条下車すぐ

## 今月の クイズ

真ん中の□に漢字を入れて、二字熟語を4つ作ってみましょう！  
ただし熟語は矢印の方向に読みます。

- ①開→□ ②活→□
  - ③□→売 ④□→見
- の4つの二字熟語が出来ます。

※ 正解は次号資産税NEWSにて発表いたします。



※ 前号 (No.142 平成30年1月号) の解答は【作】でした。



お問い合わせ

**Q** 小規模宅地の特例の要件は居住用以外にも改正されると聞きました。改正内容を教えてください。

**A** 貸付事業用宅地についても適用が厳格化されます。



平成30年度税制改正大綱が先日発表されました。資産課税関係では、小規模宅地の特例の要件が見直しされます。

家族が住んでいた宅地、あるいは事業に使用していた宅地については、家族の生活や事業を守る観点から、宅地の評価額を減額する特例（小規模宅地の特例）があります。

小規模宅地の特例のうち貸付事業用の宅地は、被相続人もしくは被相続人と同一生計であった親族が不動産貸付業等で使用していた宅地等について、相続人が事業を承継し、申告期限まで所有・事業継続していた場合には200㎡まで評価額を50%減額することが出来ます。

平成30年税制改正大綱では、以下の内容が新たに盛り込まれました。

- ① 貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等を除外する。
- ② 相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを①の対象から除く。
- ③ 平成30年4月1日前から貸付事業の用に供されている宅地等に①②は適用しない。

売買しやすい貸付用不動産を相続開始前に取得し、一時的に現金を不動産に換えて税負担を軽減するスキームに対応するためとみられています。

また、従来から事業的規模で貸付事業を行っていた第三者AからBに貸付用不動産が売買され、BがAの貸付事業を引き継いでから3年以内に死亡した場合、前オーナーのAが貸付事業を行ってきた期間は考慮されず、相続開始前3年以内に貸付事業を始めたBのその貸付用不動産の敷地は、貸付事業用宅地等に該当しないこととなると考えられます。

大綱通り閣議決定された場合には、平成30年4月1日以降に相続が開始される場合に適用されます。



税理士 江後慎太郎

**Q** 平成29年末で期限切れとなる特例は平成30年度税制改正大綱でどのようになりますか？

**A** 住宅税制に関する主なものは適用期限が延長される事となりそうです。



(1) 住宅の譲渡関係（所得税・住民税）  
平成29年12月31日で期限切れとなる次の特例は、適用期限が2年延長されます

- ① 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
- ② 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
- ③ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

(2) 登録免許税  
次の特例の適用期限が2年間延長されます。

- ① 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する税率の軽減措置
- ② 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する税率の軽減措置
- ③ 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置

(3) 不動産取得税  
次の特例の適用期限は3年間延長されます。

- ① 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の2分の1とする措置
- ② 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率を3%とする措置

次の特例の適用期限は2年間延長されます。

- ① 新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年を経過した日に緩和する措置
- ② 新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置につき土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する措置
- ③ 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

(4) 固定資産税  
次の特例の適用期限が2年間延長されます。

- ① 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置
  - ② 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置
  - ③ 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置
  - ④ バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置
  - ⑤ 省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置(項)
- ただし④、⑤については、適用対象となる住宅の床面積の上限を280㎡以下とする要件が加えられます



課長 牧本