

2020年度税制改正大綱：概要

2020年度税制改正大綱が2019年12月12日に発表されました。不動産、相続及びその他主要な改正項目は以下のとおりです。

不動産税務

所:所得税 住:住民税 固:固定資産税 登:登録免許税 取:不動産取得税

低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除制度の創設（所・住）

2020年7月1日（仮）から2022年12月31日まで

個人が、都市計画区域内にある低未利用土地等（要自治体の確認）の500万円以下の長期譲渡（特別関係者に対するものを除く。）をした場合には、長期譲渡所得の金額から100万円を控除することができる制度を創設する。

住宅ローン控除と3,000万円控除の併用除外措置の見直し（所・住）

現行制度

2020年4月1日以後の譲渡から

新居に居住した個人が、入居年の前後2年の合計5年間に旧居の譲渡をした場合において、居住用財産の特別控除（3,000万円控除）等の特例の適用を受ける場合には、新居に係る住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の適用を受けることができない。

左記入居年の後2年となっている併用不可の期間を入居年の後3年とし、合計6年間併用不可とする。

特定の居住用財産の買換え特例制度の延長（所・住）

現行制度

2021年12月31日まで

一定のマイホームの買換えを行った場合に、譲渡資産に対し納める譲渡所得税のうち、マイホームの買換えに充てた金額に相当する納税が繰り延べられる制度

現行のまま2年間延長

居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除の延長（所・住）

現行制度

2021年12月31日まで

5年超所有するマイホームを売却して譲渡損が生じた場合、「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」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」の要件を満たすと、その譲渡損を他の所得と損益通算及び繰越控除をすることができる制度

現行のまま2年間延長

特定事業用資産の買換え特例制度の延長・見直し（所・住）

現行制度

2020年4月1日から2023年3月31日まで
（個人は7号以外2023年12月31日まで）

1号：所有期間が10年を超える既成市街地等内にある事業用の土地等・建物等から既成市街地等外にある事業用の土地等・建物・構築物等へ買換えを行った場合、譲渡益の80%に対する課税を将来に繰り延べることができる制度

**譲渡資産から工場の立地が制限されていなかった区域内にある建物及びその土地等を除外した上、
3年間延長**

7号：所有期間が10年を超える国内にある事業用の土地等・建物等から国内にある事業用の土地等・建物・構築物へ買換えを行った場合、譲渡益の70%～80%に対する課税を将来に繰り延べることができる制度

ほぼ現行のまま3年間延長

国外中古建物の不動産所得に係る損益通算の特例措置の創設（所・住）

2021年分の所得税等から

個人が国外中古建物から生ずる不動産所得の損失の金額がある場合には、減価償却費に相当する損失は生じなかったものとみなす。（注）国外中古建物とは、耐用年数について簡便法等を適用している国外建物で、所在地国における耐用年数が適切であることの証明があるものは除かれる。

居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額控除の見直し

2020年10月1日以後の仕入れから（2020年3月31日までに契約したものを除く）

居住用賃貸建物の課税仕入れについては仕入税額控除の適用を認めないこととする。ただし、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分については引き続き対象とする。また、仕入れ後3年目までに譲渡等をした場合には、譲渡等をした課税期間の仕入税額控除に加算して調整する。

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の軽減措置の延長

現行制度（2020年3月31日まで）

2022年3月31日まで

不動産売買契約書	工事請負契約書	税額
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	200円
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	500円
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	1,000円
500万円超 1,000万円以下	1,000万円超 5,000万円以下	5,000円
1,000万円超 5,000万円以下	5,000万円超 1億円以下	10,000円
5,000万円超 1億円以下	1億円超 5億円以下	30,000円
1億円超 5億円以下	5億円超 10億円以下	60,000円
5億円超 10億円以下	10億円超 50億円以下	160,000円
10億円超 50億円以下	50億円超	320,000円
50億円超		480,000円

現行のまま2年間延長

登録免許税の軽減措置の延長（登）

現行制度（2020年3月31日まで）

2022年3月31日まで

- ① 住宅用家屋の所有権保存登記もしくは移転登記、または住宅取得資金に係る抵当権設定登記の税率を軽減する特例
- ② 認定長期優良住宅の所有権保存登記等の税率を軽減する特例
- ③ 認定低炭素住宅の所有権保存登記等の税率を軽減する特例
- ④ 宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋の所有権移転登記等の税率を軽減する特例

すべて現行のまま2年間延長

固定資産税の軽減措置の延長（固）

現行制度（2020年3月31日まで）

2022年3月31日まで

- ① 新築住宅の税額を1/2に軽減する特例
- ② 認定長期優良住宅の税額を1/2に軽減する特例

すべて現行のまま2年間延長

不動産取得税の軽減措置の延長（取）

現行制度（2020年3月31日まで）

2022年3月31日まで

- ① 土地取得後、住宅新築までの年数を2年から3年とする特例
- ② 新築の認定長期優良住宅の控除額を1,200万円から1,300万円とする特例

すべて現行のまま2年間延長

その他

個人所得課税の見直し

NISAについて①一般NISAを2階建て制度に見直し5年延長、②つみたてNISA5年延長、③ジュニアNISA廃止等の見直しを行う。

2020年分以後の所得税等から、未婚のひとり親について寡婦（夫）控除を適用するとともに、寡婦（夫）控除について寡婦に寡夫と同じ所得制限を設ける等の所定の見直しを行う。

法人税等の延長

交際費等の損金不算入制度について、中小法人に係る特例等を含め適用期限を2年延長する。

中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例の適用期限を2年延長する。（所得税も同様。）

※今後、税制改正法案が国会に提出され、衆議院・参議院での審議後、2020年3月末頃に成立する予定です※