

不動産業界をかえるチカラ

千政連

2020.FEBRUARY

No.56

.....

千政連広報

千葉県宅建政治連盟



《要望活動》

令和2年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望活動

《地区だより》

印旛地区：佐倉市長 西田三十五氏を表敬訪問

令和2年度 税制改正で要望実現!!

千葉県宅建政治連盟は、全国宅建政治連盟及び都道府県宅建政治連盟との連携の下、千政連各地区長を通じて県内の与党国会議員に対し、令和2年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望活動を行いました(要望書全文は、千政連ホームページ《<http://www.chiba-seiren.jp/>》に掲載しています)。

去る令和元年12月20日、「令和2年度税制改正大綱」が閣議決定され、「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置」の創設のほか、適用期限を迎える各種税制特例措置の延長が盛り込まれ、われわれ宅建政治連盟の要望が実現しました。

なお、税制関連法案は、通常国会において例年3月末頃までに成立する見込みです。

「譲渡価額500万円以下」で
「都市計画区域内にある一定の低未利用地」
控除額100万円

1 「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置」の創設

物件価額が低額なため取引コスト等が相対的に高く、取引されていない低未利用地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への低未利用地の譲渡を促進し、適切な利用・管理の確保と更なる所有者不明土地の発生を予防するため、「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除」が創設されます。

特例措置の概要

個人が、所有期間が5年を超える「譲渡価額が500万円以下」の「都市計画区域内にある一定の低未利用地等」を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円が控除されます。

- 低未利用地であること及び買主が利用意向を有することについて、市区町村の確認が必要となります(低未利用地の定義や市区町村の確認の手続きの内容については、今後詳細が明らかになります)。
- 更地のみではなく、空き家等の建物を有する場合についても対象となる予定です。

【適用期間】

土地基本法等の一部を改正する法律(仮称)の施行日または令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日まで

課税長期譲渡所得金額 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - **特別控除100万円**



低未利用地

取引価額が低額なため取引コスト等が相対的に高く、売却せずに放置。



新たな利用意向を示す者へ譲渡

更なる所有者不明土地の発生予防や土地の有効活用による地域活性化等が期待される。

適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

2 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置

- 所有権の保存登記 本則0.4%→特例0.15%
- 所有権の移転登記 本則 2%→特例0.3%
- 抵当権の設定登記 本則0.4%→特例0.1%

適用期限 令和2年3月31日

令和4年3月31日まで **2年間延長**

3 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

- 一般の住宅:3年間 税額1/2減額
- マンション:5年間 税額1/2減額

適用期限 令和2年3月31日

令和4年3月31日まで **2年間延長**

4 不動産取得税に係る特例措置

- 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件の特例措置(本則:2年→3年)
- 新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日の特例措置(本則:住宅新築から6か月を経過した日→1年を経過した日)

適用期限 令和2年3月31日

令和4年3月31日まで **2年間延長**

5 特定の事業用資産の買換特例

特定の事業用資産に係る長期保有土地等から土地建物等への買換えについて、課税の繰延を認める特例措置

適用期限 令和2年3月31日

令和5年3月31日まで **3年間延長**

6 その他の特例措置の期限延長

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

- ① 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(所得税、個人住民税)
→ 令和3年12月31日まで **2年間延長**
- ② 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(所得税、個人住民税)
→ 令和3年12月31日まで **2年間延長**
- ③ 居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(所得税、個人住民税)
→ 令和3年12月31日まで **2年間延長**
- ④ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置(登録免許税)
→ 令和4年3月31日まで **2年間延長**
- ⑤ 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置(印紙税)
→ 令和4年3月31日まで **2年間延長**
- ⑥ 既存住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る特例措置(固定資産税)
→ 令和4年3月31日まで **2年間延長**
- ⑦ 法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置(所得税、法人税等)
→ 令和5年3月31日まで **3年間延長**
- ⑧ 認定長期優良住宅に係る特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
→ 令和4年3月31日まで **2年間延長**
- ⑨ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(所得税、法人税、個人住民税、法人住民税)
→ 対象事業を一部見直しの上、令和4年12月31日まで **3年間延長**

“オール佐倉”の姿勢で、人口流入と定住化を目指す 西田三十五 新佐倉市長を表敬訪問し、要望・意見交換を行いました

令和元年11月22日、千政連印旛地区長並びに宅建協会印旛支部の佐倉地区選出役員(※)は、同年4月の選挙で初当選した西田三十五市長を表敬訪問し、少子高齢化が進む佐倉地区における人口流入と定住化の促進策などについて要望・意見交換を行いました。主な内容は以下の3点です。

1点目は「佐倉市空き家バンク」についてです。全国でも有数の物件登録数を誇る「佐倉市空き家バンク」は全国各地の空き家対策の見本とされています。本施策の更なる普及推進を西田市長へ要望しました。西田市長は「宅建協会印旛支部の皆様とともに本施策をより推進していきたい。空き家が有効活用されることで地域の活性化につながり、佐倉の将来のためになる」との考えを述べられました。

2点目は「**市の中心部から離れた田園地域(弥富地区、岩富地区など)の過疎化対策**」についてです。これらの地域は少子高齢化による過疎化が著しく進んでいます。田園地域への移住促進は佐倉市全体の活性化に繋がるとして、新規就農希望者や田舎暮らし希望者など、若い世代の

同地域への移住促進について要望を行いました。これに対し西田市長より「民間バス路線と交通空白地域を運行するコミュニティバス路線による公共交通網の形成」、「平成31年4月より施行された、既存集落で自己用の住宅を建築できるようにするなど市街化調整区域内における開発・建築許可基準の一部変更」など、現状の過疎化対策についてご説明をいただきました。そして今後も、移住促進施策の検討も含めて市街地と田園地域が共生するまちづくりを促進していくのご回答をいただきました。

3点目として「**佐倉市の人口流入と定住化促進策**」についてです。西田市長より、「佐倉市の取組み状況として、『佐倉市近居・同居住替支援事業』などの住宅補助事業による転入促進・転出抑制策を図っているほか、小学校就学前の子どもがいる家庭などをターゲットとした『シティプロモーション戦略』により佐倉市の魅力を発掘・発見し、PRに努めている」旨ご説明をいただき、活発な意見交換が行われました。

そして、最後に西田市長から「少子高齢化問題、人口流入、定住化は空き家を有効活用することで実現できると考えている。今後も宅建協会印旛支部の皆様と意見交換をしながら“オール佐倉”の姿勢でまちづくりを進めていきたい」と温かいお言葉をいただきました。

西田市長におかれましては、ご多忙のなか貴重なお時間をいただきました事を心より感謝申し上げます。



※当日の出席者(右から)
沖流通委員長、森監査役、飯田千政連印旛地区長、西田市長、葉袋本部理事、高橋佐倉地区長、吉原総務委員長、鈴木本部理事・千政連本部副幹事長

佐倉市長 西田三十五 氏

昭和39年生まれ。平成31年佐倉市長に就任。少子高齢化対策、安定した行財政運営、安心・安全なまちづくりを取組みに掲げ、市内の事業者、各種団体と手を取り合い、“オール佐倉”の姿勢で市政の課題克服に取り組むとともに施策の実現を目指している。

