

平成19年度税制改正のポイント－不動産関係

I. 所得税・法人税関係

1. 減価償却制度の改正

(法人税・所得税)

【内容】 減価償却制度において次の改正が行われた。

① 償却方法の見直し等

平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産については、残存価額が廃止され、法定耐用年数経過時点で全額が償却可能な制度となった。

- ・ 定額法の計算方法・・・取得価額×定額法償却率（＝1÷耐用年数）
- ・ 定率法の計算方法・・・期首帳簿価額×定率法償却率（＝定額法償却率×2.5）

平成19年4月以後取得資産については定率法では「250%定率法」が適用される。定額法の償却率を2.5倍した率を定率法の償却率として定率法により計算するもので、その後のある一定の事業年度（特定事業年度^(注)）で、未償却残高を残存年数で均等に償却する方法に切り替えて備忘価額（1円）まで償却する方法をいう。

(注) 特定事業年度とは、定額法償却率を2.5倍した償却率（定率法償却率）で計算した償却費が、法定耐用年数から経過した年数を控除した期間内に、その時の帳簿価額を定額法で全額償却すると仮定して計算した償却額を下回ることとなった事業年度をいう。つまり、「未償却残高×定率法償却率<未償却残高÷残存年数」となる事業年度のこと。

② 償却可能限度額の撤廃

従来制度では資産を除却廃棄しない限り償却可能限度額（取得価額の95%）までしか償却できなかった。改正により、平成19年3月31日までに取得した減価償却資産については、95%まで償却が進んだときにその翌事業年度から5年間で全額均等償却する（ただし、事業の用に供している限り備忘価額として1円を残す）。

③ 技術進歩が著しいIT分野の法定耐用年数の短縮

- ・ フラットパネルディスプレイ製造設備 10年 ⇒ 5年
- ・ フラットパネル用フィルム材料製造設備 10年 ⇒ 5年
- ・ 半導体用フォトレジスト製造設備 8年 ⇒ 5年

減価償却の計算方法のまとめ

平成19年3月31日 までの取得資産	旧定額法	取得価額×0.9×旧定額法償却率×経過月数／12ヵ月
	旧定率法	未償却残高×旧定率法償却率×経過月数／12ヵ月
	残存価額が5%になった後、5年で均等償却する	
平成19年4月1日 以後取得資産	定額法	取得価額×定額法償却率×経過月数／12ヵ月
	250% 定率法	未償却残高×定率法償却率×経過月数／12ヵ月 特定事業年度の翌事業年度から均等額の償却に切り替える

(注) ①平成19年4月1日以後の定額法償却率は1／耐用年数で求める

②経過月数に端数が生じた場合は切り上げて1月として計算する。

③耐用年数経過後まだ資産が事業の用に供している場合は1円の備忘価額を残す。

Ⅱ. 所得税関係**1. 上場株式等に係る軽減税率の特例等の延長** (所得税)

【内容】税率の倍増による証券市場への影響を考慮し、税率の軽減特例が1年延長された。

- ① 上場株式等の配当等に係る軽減税率の特例の適用期限1年延長
(所得税7%+住民税3%) → 平成21年3月31日まで
- ② 上場株式等に係る譲渡所得等の軽減税率の特例の適用期限1年延長
(所得税7%+住民税3%) → 平成20年12月31日まで

2. 個人投資家のエンジェル税制の拡充 (所得税)

【内容】特例対象について、従来製造業が中心であったが、サービス業や小売業にまで広げられ、適用期限が延長された。

エンジェル税制は3つのタイミングで税負担軽減が図られている。

1. 投資時点	投資額をその年の他の株式の譲渡益から控除
2. 売却時点（損失が出た）	損失を3年間繰越控除
3. 売却時点（利益が出た）（注）	株式譲渡益を1/2に圧縮

（注）所有期間3年超、公開後3年以内の譲渡または公開前のM&Aの場合

改正点① 株式譲渡益の1/2圧縮 2年期限延長 → 平成21年3月31日まで
3の規定が改正により、平成21年3月末まで適用期限が延長された
(1.と2.については恒久措置)

改正点② 事前確認制度

ベンチャー企業に投資しようとする投資家に対し、事前に情報を提供しベンチャー企業が広く投資を呼び込めることとなった（従前は株式払込後に情報の入手ができた）。

改正点③ ベンチャー企業要件の緩和 以下の点で要件が緩和された。

設立経過年数	従 来	追加要件
0～1年	研究者が 2人以上かつ全従業員の10%以上	開発者（商品・サービスの企画・開発・マーケティング担当者）が 2人以上かつ全従業員の10%以上
1～2年	試験研究費等が売上高の3%以上	同 上
2～5年	同 上	売上高成長率25%以上

3. 三角合併課税の繰り延べ (所得税)**【趣 旨】**

三角合併とは、買収会社（親会社）が子会社と被買収会社を合併させるという合併方法をいう。この合併方法は会社法上、平成19年5月より「合併等対価の柔軟化」として可能となる。

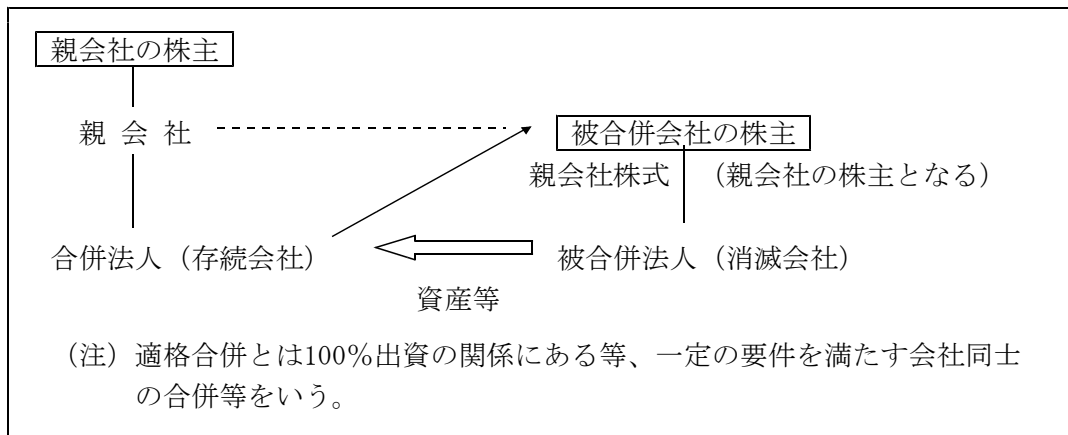
税法上、資産の移転（たとえば所有していた株式を放出し、その対価を取得する行為）があれば、その資産の値上がり益に対し課税が行われるが、合併される側の株主が合併に際し、合併する側の株式を受け取った場合も、被合併会社の株主が旧株式を譲渡しその対価として合併会社の株式を取得したとみなされ課税される。

従来は、税法上、適格合併の要件に合致した場合は課税の繰り延べが行われ、合併時点では課税されないこととなっていたが、三角合併が会社法上可能となることにより、このような組織再編に対して税法上の対応が必要となった。

【内容】

適格合併に該当する合併会社（存続会社）がその親会社の株式を、被合併会社（消滅会社）の株主に合併対価として交付した時点において、譲渡所得課税の対象とならないこととなった。このとき、被合併会社の株主は合併会社の株主になるのではなく、その合併会社の親会社の株主になる。

被合併会社の株主が合併により取得したその親会社の株式を譲渡したときに、はじめて譲渡所得課税の対象となる。



4. 寄付金控除の限度額の引上げ等

(所得税)

【内容】 改正点① 特定寄付金の対象の拡大

次世代育成支援対策に取り組む会社等に対し、助成事業をおこなう一定の公益法人が新たに特定寄付金の対象となった。

改正点② 個人（所得税）における寄付金控除限度額の引上げ

特定寄付金の合計額部分の限度額が、総所得金額の従来30%から40%に引き上げられた。

$$\text{寄付金控除額} = \underbrace{\text{特定寄付金の合計額}}_{\text{注①}} - 5,000円$$

注① 特定寄付金

- ・ 国又は地方公共団体への寄付金
 - ・ 指定寄付金
 - ・ 特定公益増進法人への寄付金
 - ・ 認定NPO法人への寄付金
- } 従来の特定寄付金
- ・ 次世代育成支援対策に取り組む会社等に対し、助成事業をおこなう一定の公益法人への寄付金
- 新規対象

注② 合計限度額：特定寄付金の合計額と総所得金額の40%のいずれか小さい額

5. 電子申告の環境整備

(所得税)

【内容】電子申告の導入による申告率50%の達成を目指してとられた措置

改正点① 納税者が自ら電子申告する場合の税額控除

平成19年分と20年分の所得税の確定申告において、それぞれの申告期限までに電子署名を添付して電子申告をおこなった者に対して、5,000円を税額控除する（その年の所得税の額を限度とする）。

所得税の電子申告の初期費用として必要となる電子証明書取得費約5,000円相当額について、国で負担しようという意図から創設されたものであり、平成19年で税額控除された者は平成20年は適用できない。

改正点② 納税者が自ら電子申告する場合の添付書類の送付

国民年金保険料等の証明書や、医療費控除等の添付書類の送付が省略できることとなる（平成19年分以降の所得税の申告より）。

改正点③ 税理士等が依頼を受けて申告する場合

税理士等が納税者の依頼を受けて、電子申告する場合、納税者の電子署名を省略することができる（平成19年以降の所得税の申告より）。

6. オンライン登記申請に係る登録免許税の税額控除の創設

【内容】オンライン登記申請を行うと登録免許税が軽減（税額控除）される。

適用期間	平成20年1月1日～平成21年12月31日まで	
対象登記	① 不動産登記	所有権の保存登記及び移転登記並びに抵当権の設定登記
	② 商業登記	株式会社、合名会社、合資会社の設立登記
軽減税額	登録免許税の10%または5,000円のいずれか低い額	

Ⅲ. 土地・住宅税制**1. 住宅ローン控除の見直し**

(所得税)

【内容】税源移譲にともない住宅ローン控除の減税効果が小さくなる中低所得者層に配慮し、住宅ローン控除が見直され、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例の特例」が創設された。

住宅ローン控除は①従来制度と②新制度（控除額の特例）の規定の選択制となる。

居住年	ローン残高限度額	①従来制度		②新制度	
		控除期間	10年間	控除期間	15年間
平成19年	2,500万円	1～6年目	1.0%	1～10年目	0.6%
		7～10年目	0.5%	11～15年目	0.4%
平成20年	2,000万円	1～6年目	1.0%	1～10年目	0.6%
		7～10年目	0.5%	11～15年目	0.4%

2. 住宅のバリアフリー改修促進税制の創設

(所得税)

【内容】一定の居住者がその者の居住用家屋について、一定のバリアフリー改修工事を行った場合において、その改修工事費用に充てるため、借り入れた住宅借入金等の年末残高の一定割合を5年間所得税額から税額控除する制度。

平成19年4月1日から平成20年12月31日までの居住分について適用され、住宅ローン控除と選択適用できる。

- 【適用対象者】
- a. 50歳以上の者
 - b. 介護保険の要介護または要支援の認定者
 - c. 障害者
 - d. 上記b)、c)または65歳以上の親族いずれかと同居している者

【対象となるバリアフリー改修工事】

廊下幅の拡幅・階段勾配の緩和・浴室改良・便所改良・手すりの設置・屋内の段差解消・引き戸への取替え工事・床表面の滑り止め化

【税額控除額の計算】

- ① バリアフリー改修工事にかかる住宅ローン残高は200万円を限度に年末残高の2%を控除
- ② バリアフリー改修工事以外にかかる住宅ローンについては、1,000万円を限度に年末残高の1%を控除

居住の用に供する時期	控除期間	住宅借入金等の年末残高	控除率	
平成19年4月1日から 平成20年12月31日まで	5年間	1,000万円以下の部分	① 一定のバリアフリー改修工事に係る工事費用相当部分(200万円を限度)	2%
② 上記①の以外の工事費用相当部分			1%	

- 【注意点】
- ・ローンの償還期間5年以上であること
 - ・工事費用は30万円超であること

《参考》一定のバリアフリー改修工事に係る固定資産税の減額

(固定資産税)

バリアフリー改修工事について、住民税では固定資産税の減額措置がとられる。

平成19年4月1日から平成22年3月31日までに一定のバリアフリー改修が行われた住宅については翌年度分の税額が1/3減額となる(100㎡を限度)。

居住の用に供する時期	固定資産税の減額	工事費用
平成19年4月1日から 平成22年3月31日まで	翌年度分の税額 1/3減額 (100㎡以下の部分)	自己負担部分 30万円以上

(要件) 1. 次のいずれかが居住する既存住宅(賃貸住宅を除く)

- ① 65歳以上の者
- ② 要介護認定または要介護支援認定を受けている者
- ③ 障害者

2. 次の工事で自己負担部分が30万円以上のもの
廊下幅の拡幅・階段勾配の緩和・浴室改良・便所改良・手すりの設置・
屋内の段差解消・引き戸への取替え工事・床表面の滑り止め化

【所得税と固定資産税の違い】

- ・固定資産税は自己資金、借入金いずれも適用対象
- ・所得税は本人が50歳以上であれば高齢者等が同居していなくても適用あり

3. 特定の居住用財産の買換え・交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長

(所得税)

【内容】

- ① 特定の居住用財産の買換え・交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の要件緩和・期限延長
買換え資産である家屋の床面積要件の上限(280㎡)が撤廃され、適用期限3年間延長。

→ 平成21年12月31日まで

- ② 相続等により取得した居住用財産の買換え等の長期譲渡所得の課税の特例の廃止

相続等により取得した居住用財産の買換えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例は平成19年3月31日をもって廃止される。

→ 平成19年3月31日で廃止

4. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除の特例の延長

(所得税)

【内容】

- ① 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用期限3年間延長
② 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限3年間延長

→ 平成21年12月31日まで

5. 特定の資産の買換え特例の延長

(法人税・所得税)

【内容】 平成18年末までの適用期限が2年間延長された。

→ 平成20年12月31日まで

6. 住宅用家屋の登録免許税の特例延長

(登録免許税)

【内容】 登録免許税について住宅用家屋の保存登記、移転登記について、税率の軽減の適用期限が2年間延長された。

→ 平成21年3月31日まで

移転原因		本 則	特例 平成20年3月末まで	住宅用家屋の特例 平成21年3月末まで
所有権の保存		1,000分の4		1,000分の1.5
所有権の移転	相続・合併	1,000分の4		
	売買	土地	1,000分の20	1,000分の10
		建物	1,000分の20	
その他(贈与等)		1,000分の20		
抵当権の設定		1,000分の4		1,000分の1
所有権の信託	土 地	1,000分の4	1,000分の2	
	建 物	1,000分の4		

7. 独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）に係る借入れによる 抵当権の設定登記に対する登録免許税 （登録免許税）

【内容】 住宅金融支援機構（フラット35）に係る借入れについては、抵当権設定の登録免許税は、平成19年3月31日までに申込みを受理されたものについては非課税であるが、平成19年4月1日以降については課税される。その際、平成19年4月1日～平成21年3月31日までは1000分の1に軽減される。

平成19年3月31日までの申込み受理分	非課税
平成19年4月1日以後の申込み受理分	1,000分の1（本則1,000分の4）

8. 2,000万円の控除特例の改正

【内容】 個人が特定土地区画整理事業等のために事業施行者に土地等が買い取られた場合の二以上の年にわたって土地を譲渡した場合の2000万円控除の適用が、平成20年1月1日以後に行う土地等の譲渡においては初年のみの適用となる。

9. 印紙税の改正

【内容】 「不動産の譲渡契約書及び建設工事請負契約書の印紙税引き下げ」及び「株式分割等に係る株券等に対する非課税措置」2年延長

→ 平成21年3月31日まで

10. 優良賃貸住宅等の割増償却制度等

【内容】 高齢者向け優良賃貸割増償却率引き下げ及び2年延長と改良優良賃地住宅の特別償却の廃止。
一定の既存建築物の全部または一部を一定の要件を満たす優良賃貸住宅または高齢者向け優良賃貸住宅とするための改良をして賃貸した場合は、取得価額の10%の特別償却を行うことができる制度が、平成19年3月31日で廃止される。
割増償却率については下記の通り。

	割増償却率		適用期間
	耐用年数35年未満	耐用年数35年以上	
優良賃貸住宅	36%	50%	平成20年3月31日まで
高齢者向け 優良賃貸	36% → 28%	50% → 40%	平成22年3月31日まで (2年延長)