

## I. 住宅の取得・改修減税(住宅ローン減税の過去最高水準の拡充と長期優良住宅等の減税措置の創設)

### 1. 一般住宅の場合

平成21年～平成25年までの間に居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率が拡充されました！

→ ① 平成21年&平成22年の場合 … 最高控除額 **500**万円

② 平成23年の場合 … 最高控除額 **400**万円

③ 平成24年の場合 … 最高控除額 **300**万円

④ 平成25年の場合 … 最高控除額 **200**万円

★【参考】現行税制(平成20年度居住分)における最高控除額は、**160**万円

### 2. 長期優良住宅の場合

#### (1) 減税措置その1

平成21年～平成25年までの間に「認定長期優良住宅」の新築等をして居住の用に供した場合には、一般住宅よりも更に控除率がU～P！！

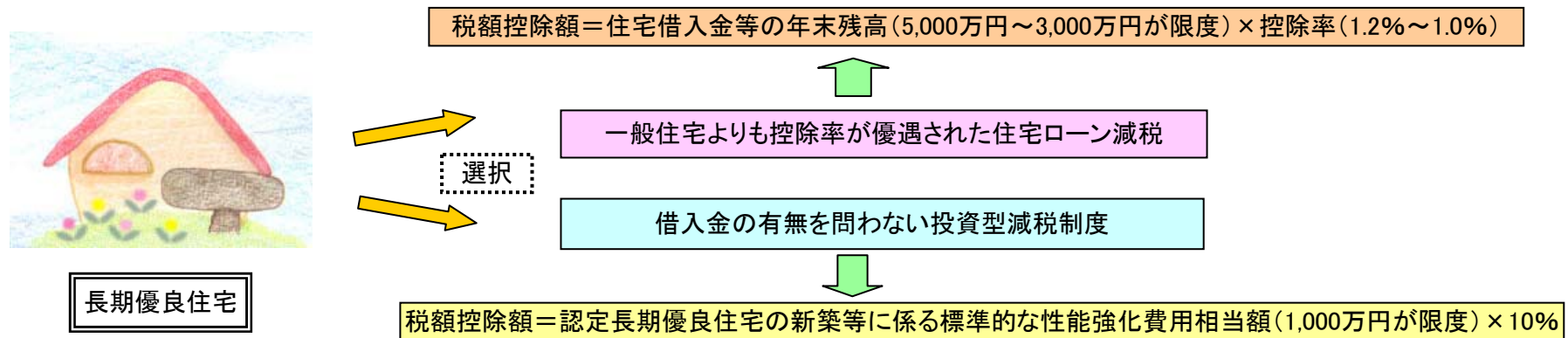
→ ① 平成21年～平成23年の場合 … 最高控除額 **600**万円

② 平成24年の場合 … 最高控除額 **400**万円

③ 平成25年の場合 … 最高控除額 **300**万円

#### (2) 減税措置その2

自己居住用の認定長期優良住宅の新築等をし、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行日～平成23年末までの間に居住の用に供した場合には、住宅借入金がなくとも減税措置が受けられます！！



平成21年度税制改正

3. 省エネ改修工事をした場合

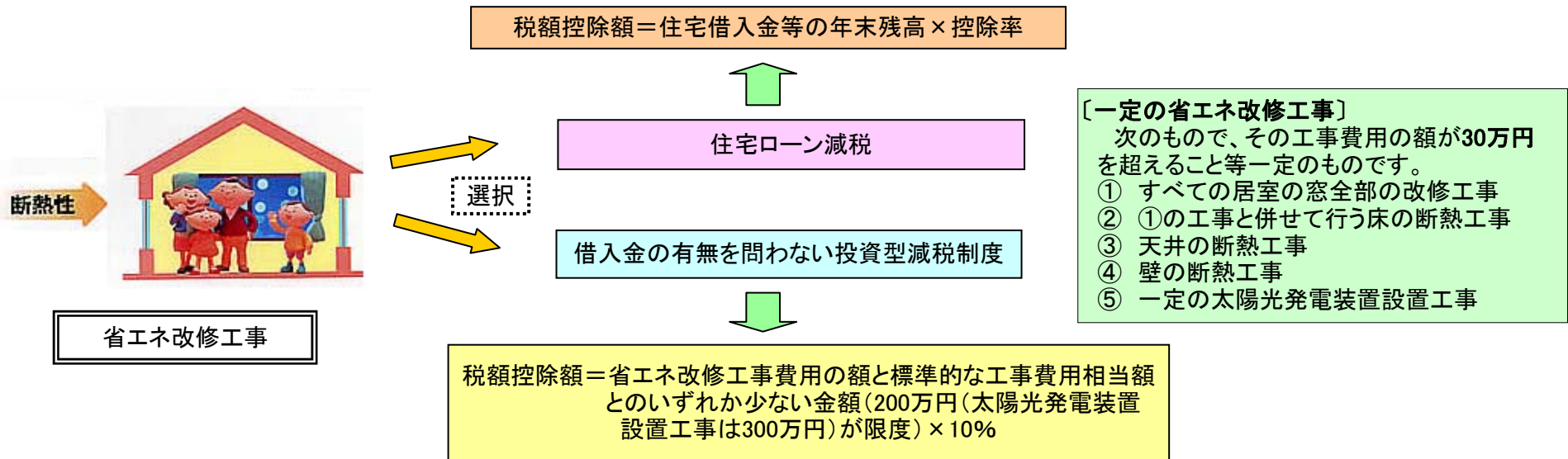
(1) 減税措置その1

平成20年度税制改正により創設された「省エネ改修工事に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例」の適用期限が5年延長されました。

(2) 減税措置その2

一定の省エネ改修工事を行い、平成21年4月1日～平成22年12月31日までに居住の用に供したときは、一定の要件を満たせば住宅借入金がなくとも減税措置が受けられます！

居住年	区 分	ローン 残高	控除年	控除率	最高 控除額
平成21年 ～ 平成25年	省エネ改修工事を含む増改築工事	～1,000万円	1～5年目	1.0%	40万円
	うち特定の省エネ改修工事	～200万円	1～5年目	2.0%	20万円
	(合 計)				60万円



4. バリアフリー改修工事をした場合

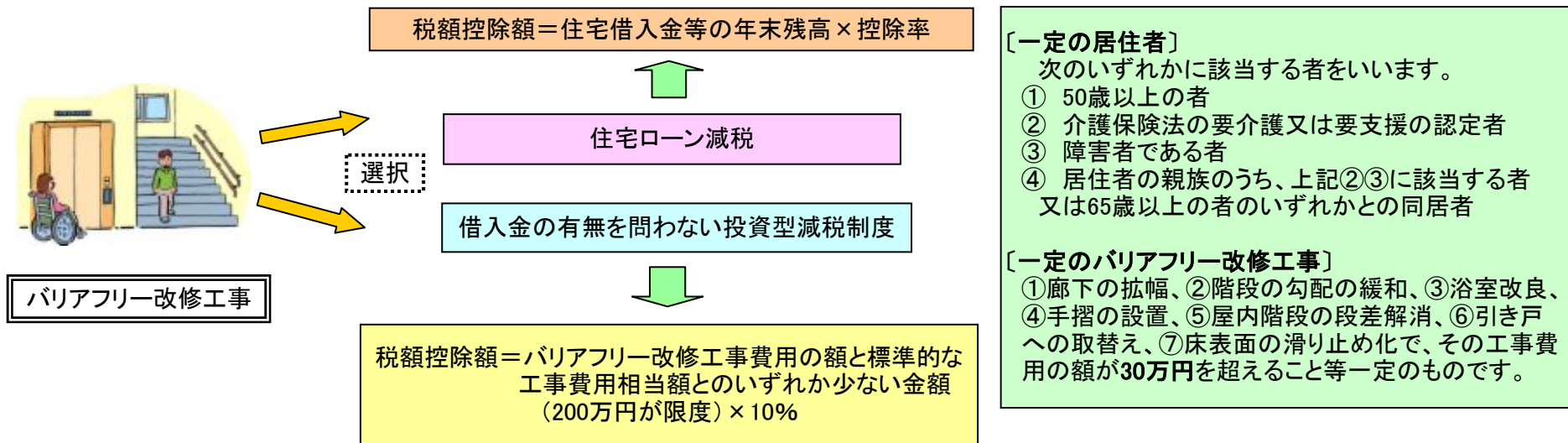
(1) 減税措置その1

平成19年度税制改正により創設された「住宅バリアフリー改修工事等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額の特例」の適用期限が5年延長されました。

(2) 減税措置その2

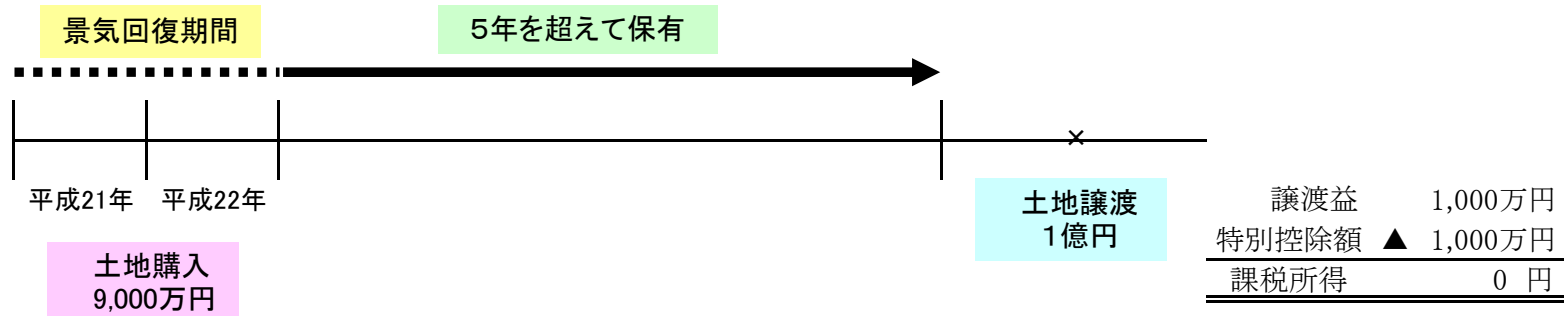
一定の居住者が、一定のバリアフリー改修工事を行い、平成21年4月1日～平成22年12月31日までに居住の用に供したときは、一定の要件を満たせば借入金がなくても減税措置が受けられます！

居住年	区 分	ローン 残高	控除年	控除率	最高 控除額
平成21年 ～ 平成25年	増改築工事	～1,000万円	1～5年目	1.0%	40万円
	うち特定のバリアフリー改修工事	～200万円	1～5年目	2.0%	20万円
(合 計)					60万円



## II. 土地等の長期譲渡所得の1,000万円控除制度

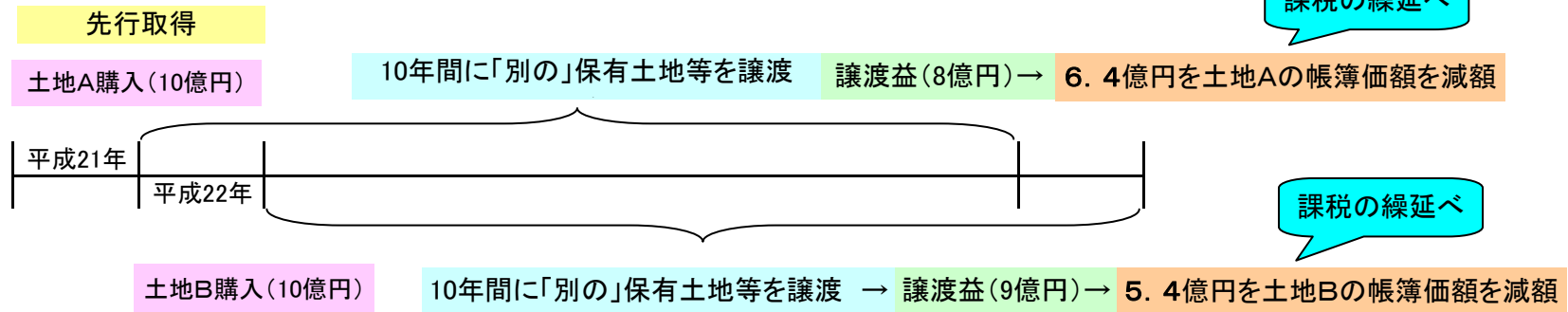
景気回復中に土地需要を集中的に喚起するための特例措置として、平成21年、平成22年中に取得した国内の土地等を5年を超えて所有した後に譲渡した場合には、その譲渡に係る譲渡所得から**最高1,000万円**の特別控除を適用します。



☆ 個人、法人を問わず適用があります！

## III. 土地等の先行取得をした場合の課税の特例(課税の繰延べ措置)

景気回復中に土地需要を集中的に喚起するための特例措置として、平成21年、平成22年中に事業者が、国内の土地等の取得をし、届出書を提出している場合において、その後**10年以内**に他の土地等を売却して譲渡益が発生したときは、その譲渡益の**80%**相当額(平成22年に先行取得した分については**60%**相当額)を先行取得届出土地等の帳簿価額を減額して**課税の繰延べ措置**が受けられます。

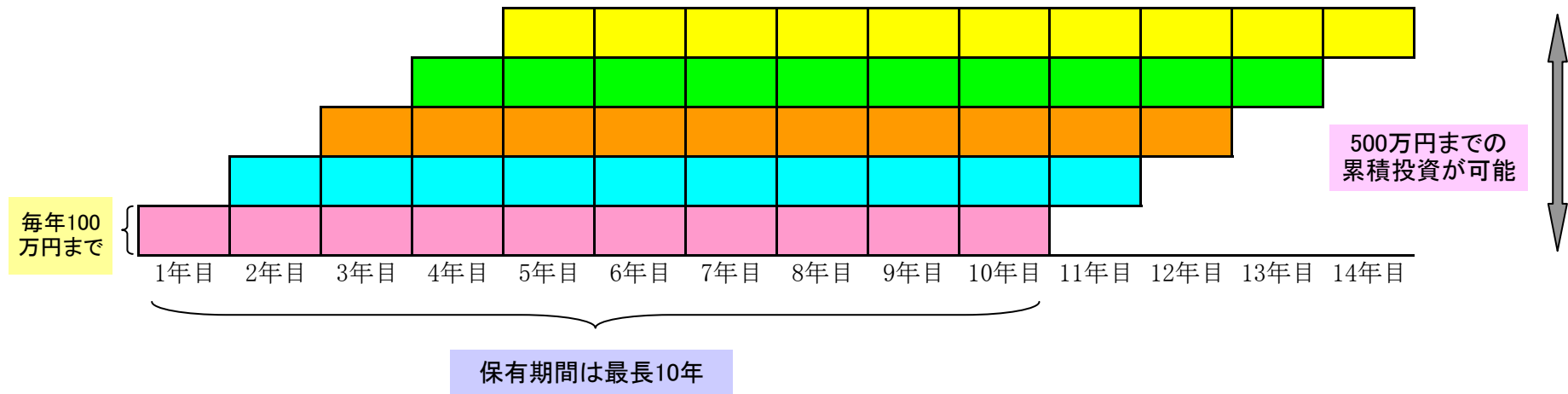


☆ 法人はもちろん、個人も個人事業者の事業用資産たる土地等であれば適用があります！

#### IV. 少額の上場株式等投資のための非課税措置

上場株式等の配当所得及び譲渡所得等に係る10%軽減税率が廃止され、20%の本則税率が実施される際に、少額の上場株式等投資のための非課税措置を創設します。

< 年間投資額:上限100万円、口座開設数:最大5口、保有期間:最長10年 >

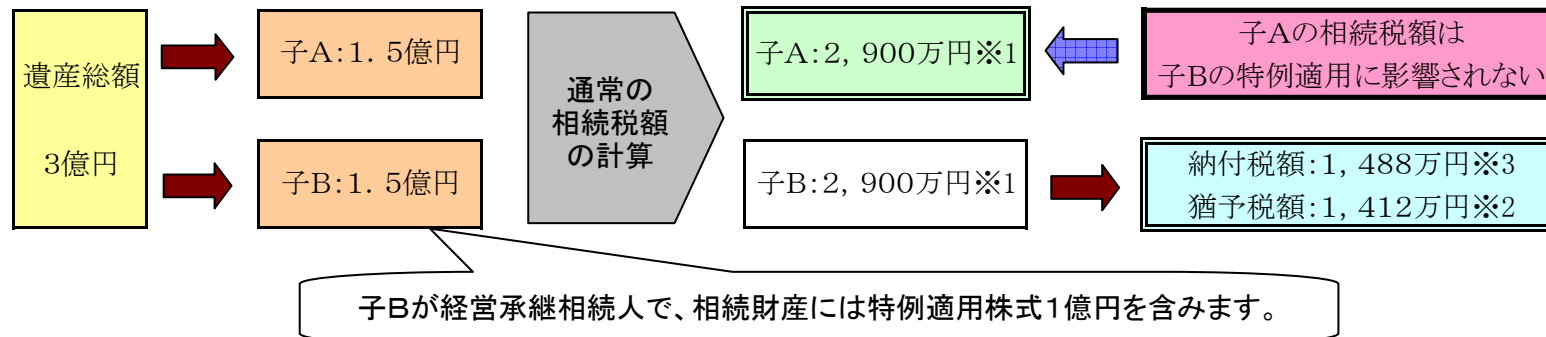


- 非課税口座において口座開設年(1月1日)から10年以内に生ずる上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等に対しては所得税及び個人住民税は課税されません。
- 非課税口座は、毎年の新規投資額100万円までが限度となり、1年間に1口座の開設が可能で最大5口座まで開設が可能
- 非課税口座は、満20歳以上の居住者であれば開設が出来ます。
- 途中売却は自由ですが、売却部分の枠の再利用は不可

【自由民主党税制調査会提出資料参照】

V. 取引相場のない株式等に係る相続税等の納税猶予制度

1. 相続税の納税猶予の計算例



※1の計算

- (1) 課税価格: 3億円 - 7,000万円 (基礎控除額) = 2.3億円
- (2) 相続税の総額: 2.3億円 × 1/2 (法定相続分) × 税率 (40%) - 1,700万円 × 2 = 5,800万円
- (3) 各人の相続税額: 5,800万円 × 各人割合 (0.5) = 2,900万円

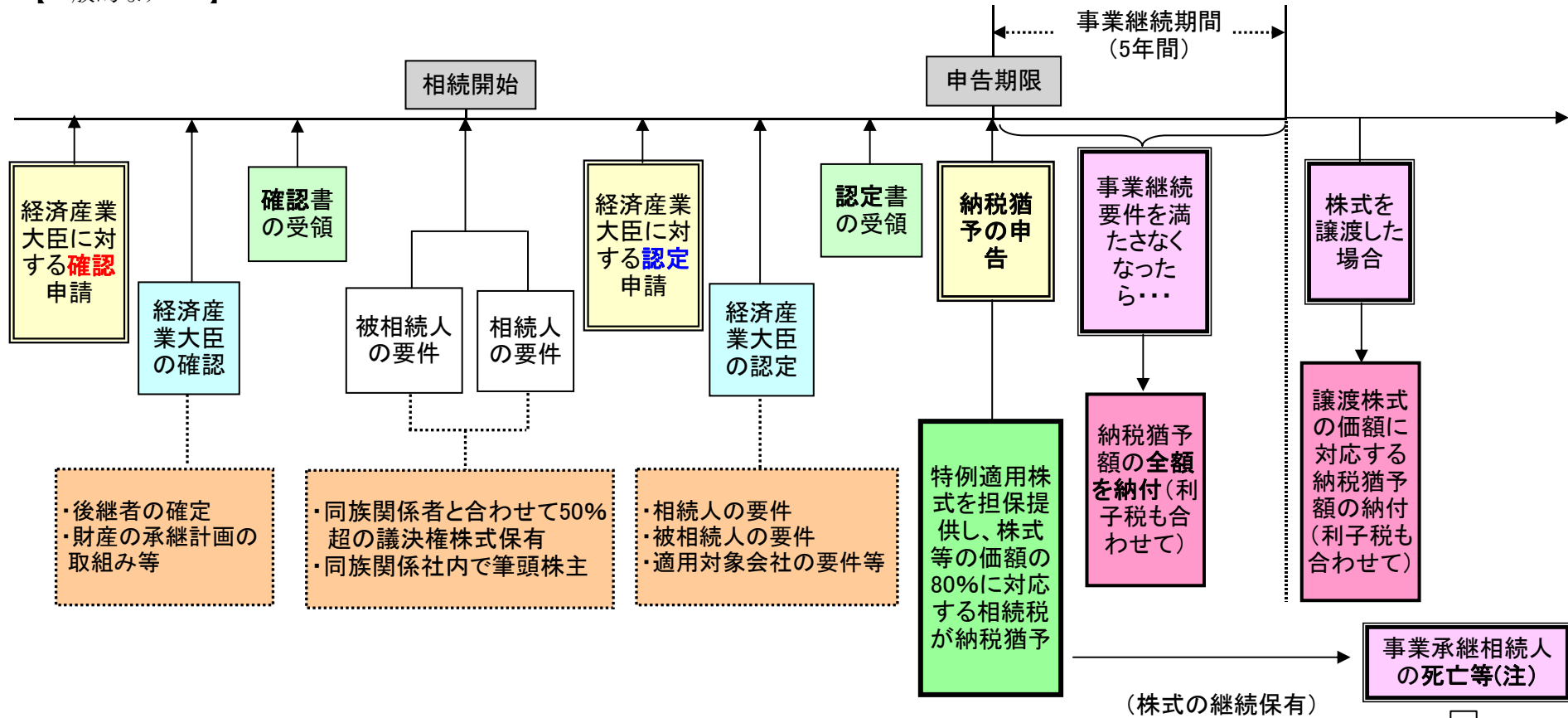
※2の計算

- (1) 子Bが、特例対象株式 (1億円) のみを相続したものとした場合の相続税額を計算します。(子A: 1.5億円、子B: 株式1億円として計算)
  - ① 課税価格: 2.5億円 - 7,000万円 (基礎控除額) = 1.8億円
  - ② 相続税の総額: 1.8億円 × 1/2 (法定相続分) × 税率 (30%) - 700万円 × 2 = 4,000万円
  - ③ 子Bの相続税額: 4,000万円 × 各人割合 (1億円 / 2.5億円 = 0.4) = 1,600万円
- (2) 子Bが、特例対象株式の20% (2,000万円) のみを相続したものとした場合の相続税額の計算をします。(子A: 1.5億円、子B: 株式2千万円として計算)
  - ① 課税価格: 1.7億円 - 7,000万円 (基礎控除額) = 1億円
  - ② 相続税の総額: 1億円 × 1/2 (法定相続分) × 税率 (20%) - 200万円 × 2 = 1,600万円
  - ③ 子Bの相続税額: 1,600万円 × 各人割合 (2千万円 / 1.7億円 = 0.117...) ≈ 188万円
- (3) (1) - (2) = 1,412万円

※3の計算 → ※1 - ※2で計算しますので 2,900万円 - 1,412万円 = 1,488万円となります。

2. 納税猶予の流れ&チェックポイント~その①

【一般的なケース】

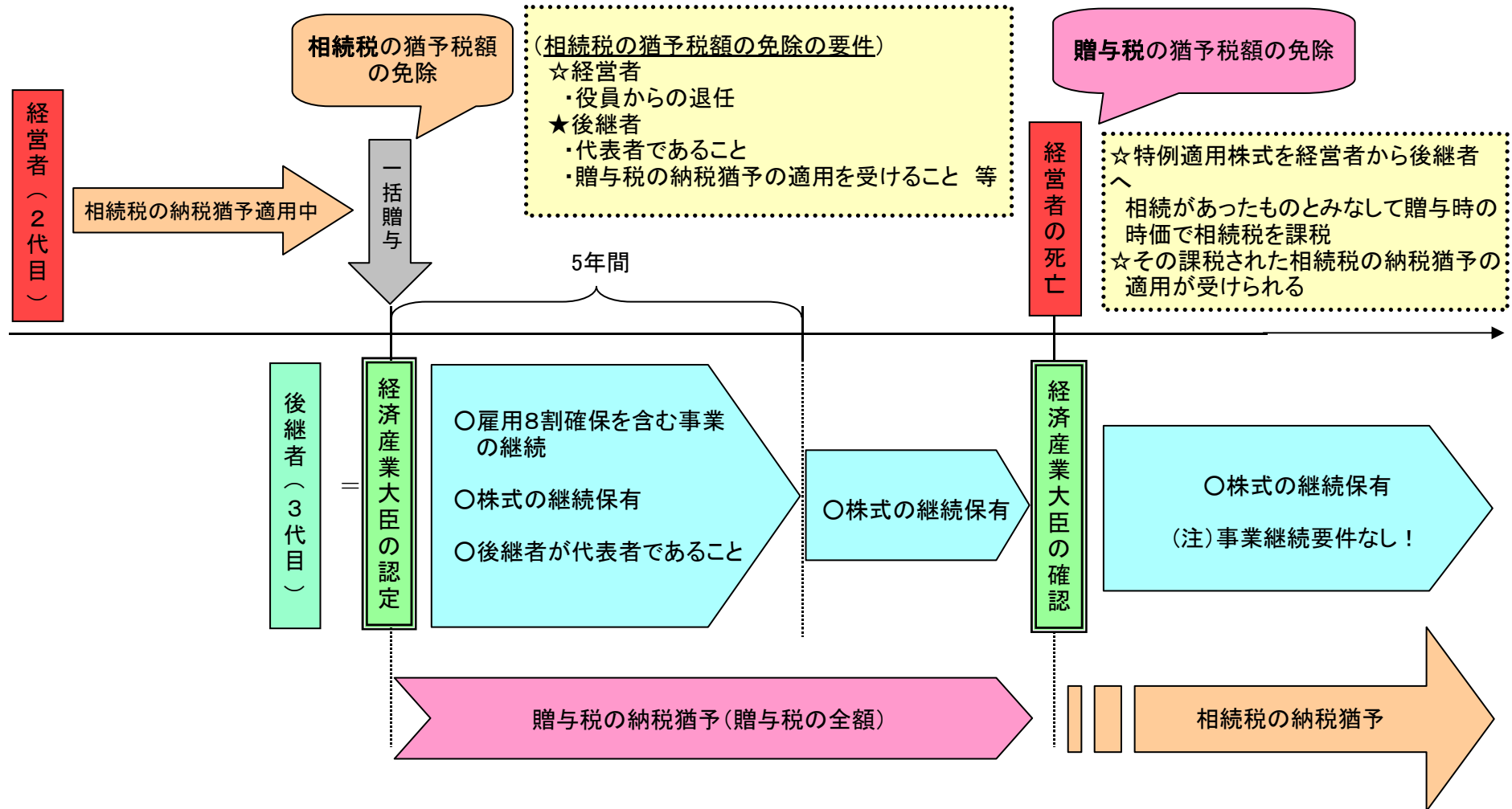


(注) 猶予税額を免除する“事業継者相続人の死亡”以外の事由

- ① 破産手続開始の決定又は特別清算開始命令があった場合・・・猶予税額の全額が免除
- ② 次の後継者へ特例適用株式等を贈与し、その後継者が贈与税の納税猶予制度の適用を受ける場合・・・猶予税額の全額を免除
- ③ 同族関係者以外の者へ保有株式を一括譲渡する場合に、その譲渡対価(又は譲渡時価のいずれか高い方)が猶予税額を下回るとき・・・その差額分の猶予税額を免除  
ex. 1億円で納税猶予を受けていたが、5年経過後に譲渡したら8,000万円にしかならないときの2,000万円分に対する税額は免除

## 2. 納税猶予の流れ&チェックポイント~その②

【贈与税の納税猶予が絡むケース】



※上図のように2代目経営者が相続税の納税猶予を受けている場合以外にも、初代経営者から2代目後継者へ生前贈与をした場合も同様です。