

老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置の創設・延長 (所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等)

構造耐力が不足している老朽化マンションについて、その建替え等のさらなる円滑化を図るため、関係権利の調整に必要な手続き等を定めるとともに、これに関連する税制上の支援措置を整備する等の措置を講ずる。

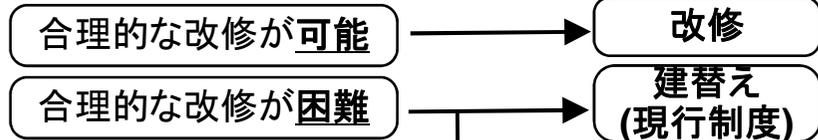
施策の背景

- ・現在のマンションストック総数は約590万戸(H24年末時点)
- ・そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは、現在約106万戸
- ・マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸(H25年4月時点)



人命保護の観点から、構造耐力が不足(耐震性等)している老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題

【老朽マンション対策に係る制度】



特に対策が必要な老朽マンションについて新たな権利調整ルールを創設

構造耐力が不足しているもの

認定建物敷地売却
(新制度)

区分所有者集会における決議

組合の設立認可

決議反対区分所有者への売渡請求

権利消滅期日(仮称)

※売却マンション・敷地利用権が組合に帰属

買受者への売却

建物の取壊し

税制改正要望の結果

○特例措置の延長(現行建替え制度)

登録免許税(施行者等に係る特例) ※H28.3.31まで

- ・権利変換手続開始の登記の非課税措置
- ・組合が売渡請求等により取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置
- ・権利変換後の土地に関する登記の非課税措置

○特例措置の創設(認定建物敷地売却[新制度])

<転出者に係る特例>

所得税・法人税・住民税・事業税

※居住している区分所有者については、所得税等の3000万円特別控除の適用が可能

- ・区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率 ※H28.12.31まで
(所得税(住民税):15(5)%→2000万円以下10(4)%、法人税:5%重課免除)
- ・一定の区分所有者の譲渡所得の1500万円特別控除
- ・移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不算入措置

<施行者等に係る特例>

登録免許税・不動産取得税 ※H28.3.31まで

- ・分配金取得手続開始の登記(仮称)の非課税措置(登録免許税)
- ・組合が取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置(〃)
- ・権利消滅期日(仮称)後の建物及び土地に関する登記の非課税措置(〃)
- ・組合が取得する不動産の非課税措置(不動産取得税) ※認定を受けた建替えにおいても創設

法人税・法人住民税・事業税・事業所税・消費税・地方消費税

- ・組合の非収益事業所得の非課税措置(法人税、法人住民税、事業税、事業所税)
- ・資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例(消費税、地方消費税)