# 平成25年度 税制改正大綱について

政府は、平成25年1月29日、平成25年度税制改正大綱を閣議決定した。これに先立つ1月24日、自民、公明両党が決定した税制改正大綱に基づいた内容となっている。

大綱では、総論として、「成長と富の創出の好循環」の実現に向け、民間投資の喚起、雇用・所得の拡大、中小企業対策等のための税制上の措置を講じること、社会保障・税一体改革を着実に実施するため所得税、相続税及び贈与税についての所要の措置、住宅取得に係る税制上の措置等を講ずること、などが述べられている。

ビル事業に関係する主な項目は次のとおりである。

## 当連合会の要望事項関係の措置

### 1・グリーン投資減税（環境関連投資促進税制）の対象設備の拡充等

当連合会のかねてからの要望を踏まえ、省エネの最大限の推進に向けて、次のとおり対象設備の拡充等が図られることとなった。

**(1)即時償却制度の対象設備の追加**

太陽光・風力発電設備の即時償却制度（中小企業は7％税額控除の選択可）の適用期限を延長するとともに、その対象設備の範囲にコージェネレーション設備を追加する（適用期限：平成26年度末まで）。

**(2)特別償却制度の対象設備の追加**

30％特別償却（中小企業は7％税額控除の選択可）の対象に、定置用蓄電設備、省エネ設備（LED照明、高効率空調等）等を追加する（適用期限：平成27年度末まで）。

※従来は、高断熱窓設備、高効率空気調和設備、高効率機械換気設備、照明設備を全て同時に設置する必要があったが、これにより、単独の更新でも特別償却の対象となる。

**(3)コージェネレーション設備に係る固定資産税の軽減措置**

コージェネレーション設備に係る固定資産税について、課税標準を最初の3年間、課税標準となるべき価格の5／6に軽減する（適用期限：平成26年度末まで）。

### 2・都市再生安全確保施設を有する建築物に対する特例措置の創設

当連合会では、防災備蓄倉庫等防災に有用な設備を設置した場合、設置に必要な床面積相当分の家屋に係る固定資産税を免除する制度の創設を要望していたが、都市再生緊急整備協議会（都市再生緊急整備地域の協議会）が作成する都市再生安全確保計画に記載される備蓄倉庫に限定し、固定資産税等を軽減する特例措置が創設された。

※特例措置の概要

**対象設備**：都市再生緊急整備協議会が作成する都市再生安全確保計画に記載され、都市再生特別措置法に規定する管理協定の対象となった備蓄倉庫

**制度要件**：固定資産税・都市計画税について、最初の5年間、価格に2／3を参酌し、1／2以上5／6以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額を課税標準とする

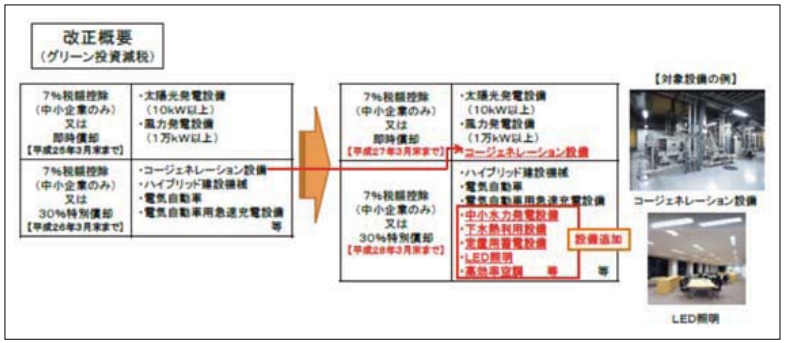
**適用期限**：平成26年度末

### 3・都市再生促進税制の延長

都市再生緊急整備地域等における認定民間都市再生事業計画（国土交通大臣認定）に係る特例措置（都市再生促進税制）の延長を要望していたが、対象要件等を一部見直した上で、さらに2年間延長されることとなった。

※制度要件（特定）：特定都市再生緊急整備地域、「都市」：都市再生緊急整備地域

所得税・法人税・割増償却（特定5年間50％、都市5年間40％）






CONTENTS

表紙写真／

(T・ARAI)

※従前の要件は、都市5年間50％登録免許税：建物の保存登記（本則0・40％→特定0・20％、都市0・30％）固定資産税等：課税標準の特例（5年間、特定1／2、都市3／5に軽減）不動産取得税：課税標準の特例（特定1／2、都市4／5に軽減）

### 4・市街地再開発事業における特例措置の延長

市街地再開発事業に係る特例措置（権利床に対する固定資産税の減額、保留床取得者に対する法人税・所得税の割増償却）の延長を要望していたが、さらに2年間延長されることとなった。

### 5・バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る特例措置の廃止

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）に基づく認定特定建築物の割増償却制度（10％割増）の延長を要望していたが、適用実績が少ないことから、本制度は廃止されることとなった。

### 6・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

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の延長を要望していたが、5年間延長の上、税率を引き下げることとなった。

## その他の税制措置

### 7・認定集約都市開発事業に係る買替特例等の創設

「都市の低炭素化の促進に関する法律」（略称「エコまち法」、平成24年12月施行）に基づく集約都市開発事業のために土地等を譲渡する場合、一定の要件の下で、買替特例や軽減税率を適用する制度が創設された。

※制度の概要

**制度の目的**：都市の集約化・低炭素化を図るため、既成市街地において多数の者が利用し、省エネ性能が高い建築物の整備を推進する

**制度の要件**：施行区域面積が2、000㎡以上である等の一定の要件を満たすものについて、次の特例措置を適用

【居住用資産に限定】

①集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、同事業により建築された建築物等を取得する場合

買い替え特例　所得税100％

②集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、特別の事情により、同事業による建築物を取得しない場合

所得税の軽減税率（原則15％）

6、000万円以下　10％

6、000万円超　15％

【事業用資産も対象】

集約都市開発事業のために長期保有（5年間超）の土地等を譲渡する場合

・所得税（個人住民税）の軽減税率

原則　所得税15％（個人住民税5％）

軽減　2、000万円以下　10％（4％）

2、000万円超　15％（5％）

・法人税

5年超保有は原則5％重課のところ、重課の適用除外

### 8・土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長

土地の売買による所有権の移転登記及び土地所有権の信託登記に関する登録免許税の特例措置をさらに2年間延長する。

※税率の推移

①土地の売買による所有権の移転登記の税率（本則2・0％）

H15～22年度（1・0％）、23年度（1・3％）、24年度（1・5％）、25・26年度（1・5％）

②土地の所有権の信託登記の税率（本則0・4％）

H15～22年度（0・2％）、23年度（0・25％）、24年度（0・3％）25・26年度（0・3％）

### 9・事業承継税制の見直し

事業承継税制については、中小企業の円滑な事業承継を支援するため、非上場株式等に係る相続税等を納税猶予する制度であり、平成21年度税制改正で創設されたが、当初想定していたほど利用が進んでいない状況であり、制度を使いやすくするため、適用要件を見直すこととなった。

主な内容は、次のとおりである。

**(1)親族外承継の対象化**

後継者を先代経営者の親族に限定していたが、親族外への承継も対象とする。

**(2)雇用維持要件の緩和**

相続・贈与後の雇用維持要件を、「雇用の8割以上を5年間平均」から「雇用の8割以上を5年間毎年」に変更する。

**(3)納税猶予打ち切りリスクの緩和**

①要件を満たせず納税猶予打ち切りの際は、納税猶予額に加え利子税の支払が必要であるが、利子税率を現行2・1％から0・9％に引き下げる。また、承継5年超で、5年間の利子税を免除する。

②相続・贈与から5年後以降は、後継者の死亡又は会社倒産により納税免除となるが、これらに加え、民事再生、会社更生等の際には、納税猶予額を再計算し、一部免除となる緩和策を設ける。

**(4)役員退任要件の緩和**

後継者が贈与を受けた際、先代経営者が役員を退任することが要件となっていたが、代表者を退任すればよいこととする。

**(5)事前確認制度の廃止**

制度利用の前に、経済産業大臣の「認定」に加えて「事前確認」を受けておく必要があったが、事前確認制度は廃止となった。

## 当連合会の要望事項関係の予算上の措置

### 10・事業用建物に対する耐震診断・耐震改修の支援策

税制ではなく、平成25年度政府予算において、大規模建築物や避難路の沿道建築物等の耐震診断や耐震改修等への補助率を拡大する「耐震対策緊急促進事業」が創設された。

※耐震対策緊急促進事業の要件

**対象建築物**：

・不特定多数の者が利用する大規模な建築物

・地震時の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する大規模な建築物

・緊急輸送道路等（地方公共団体が指定）の避難路沿道建築物　その他

**補助率**：

耐震診断　国1／2（通常1／3）

耐震改修　避難路沿道建築物、避難所等の防災拠点

国2／5（通常1／3）

上記以外

国1／3（通常11・5％）

※国に加えて、地方公共団体による補助率の上乗せが可能

**期限**：

平成27年度末まで

※当連合会は、家屋に係る固定資産税を減額する制度の創設を要望していたが、これに代えて、予算上の措置が講じられることとなった。