

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例

平成15年度税制改正により、住宅を取得・リフォームするための資金として親から贈与を受ける場合、相続時精算課税制度（ ）を選択することにより、3500万円まで非課税で贈与を受けることが可能となりました。
(平成15年1月1日より遡って適用されます)

< 相続時精算課税制度とは >

相続時精算課税制度とは、相続税・贈与税の一体化措置として平成15年より創設された制度であり、親（贈与者）の年齢が65歳以上、子（受贈者）の年齢が20歳以上である場合に、既存の贈与税制度との選択により適用を受けることが可能となります。

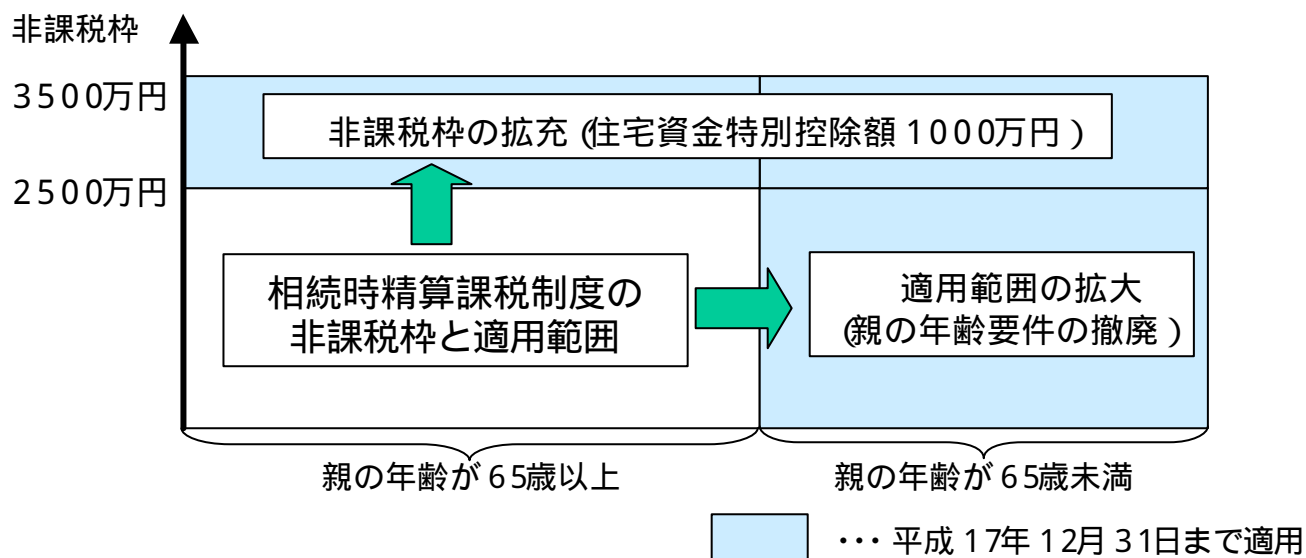
相続時精算課税制度を選択した場合、生前贈与については累積して2500万円まで非課税となり、相続発生時に生前贈与分と相続財産を合算して相続税を計算します。

住宅取得等のための資金の贈与である場合には、平成17年末まで
通常の非課税枠2500万円に住宅取得特別控除額1000万円を上乗せ
(= **3500万円まで非課税**)

親の年齢が**65歳未満**であっても相続時精算課税制度の選択が可能となります。

さらに、リフォームについては**100万円以上**の工事費を要する一定のものであれば適用対象となるなど、贈与税の特例が大幅に拡充されました。

相続時精算課税制度における住宅取得等資金贈与の特例のイメージ

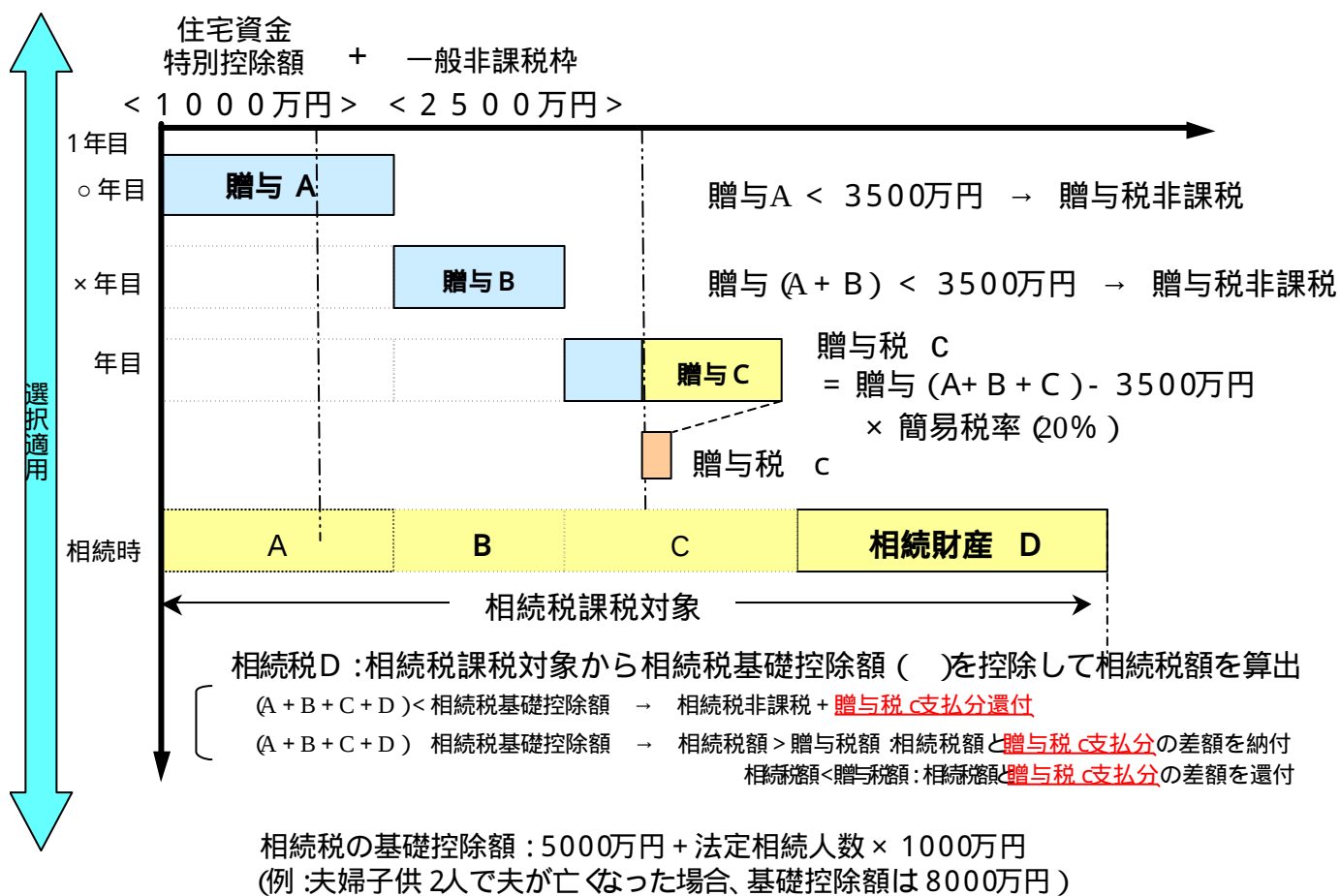


● 相続時精算課税制度における住宅取得等資金特例の適用対象となる住宅

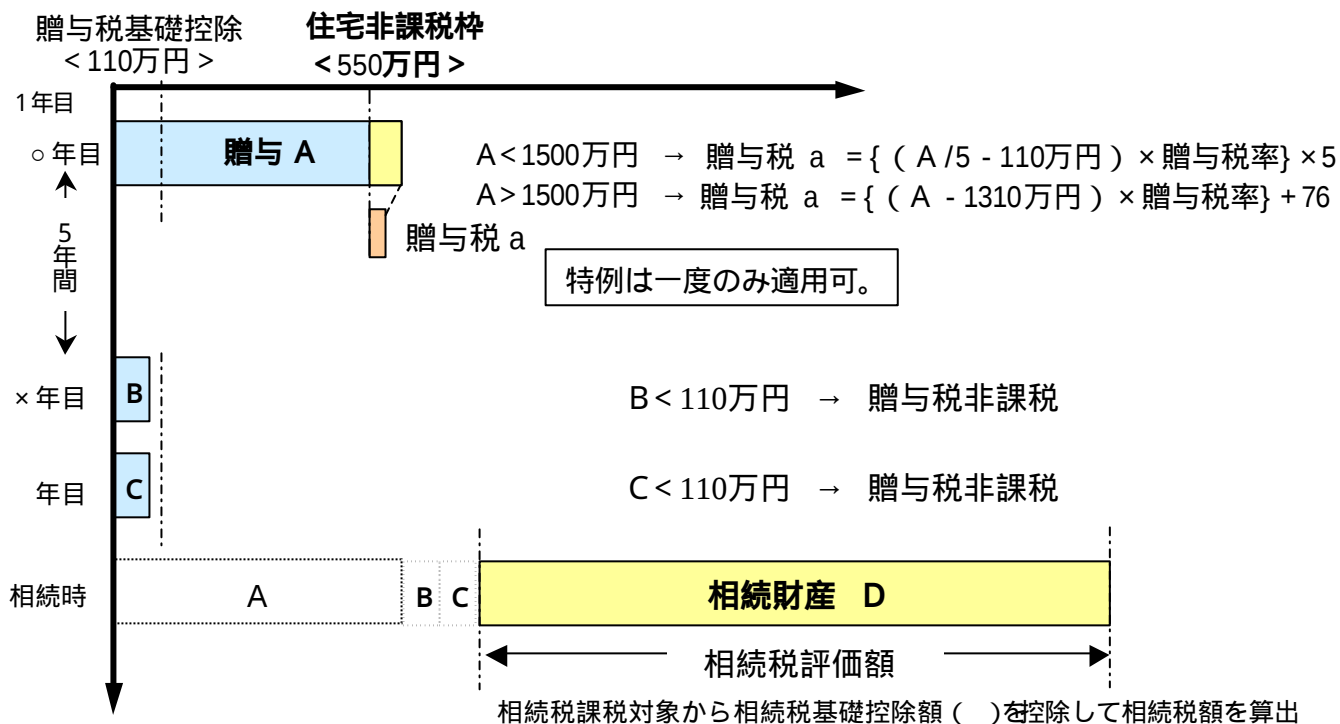
- ・ 自己の居住の用に供するものであること。
- ・ 床面積が50㎡以上であること。
- ・ 中古住宅の場合は、マンション等の耐火建築物である場合は築25年以内、木造等の非耐火建築物の場合は築20年以内であること。
- ・ リフォームの場合は、100万円以上の工事費を要する一定のものであること。

● 既存の相続・贈与税制度と相続時精算課税制度の比較

相続時精算課税制度のイメージ



既存の相続・贈与税制度のイメージ



● 相続時精算課税制度と既存の相続 贈与税制度の比較表

相続時精算課税制度 (非課税枠 2 5 0 0 万円)	選択	従来の贈与税制度 (基礎控除 1 1 0 万円)
【住宅取得資金等贈与に係る特例】 贈与時の贈与税は、累積して <u>3500万円</u>まで非課税。 65歳未満の<u>父母</u>からの贈与につ いても適用可。		【住宅取得資金等贈与に係る特例】 <u>父母又は祖父母</u>からの住宅取得資 金等に係る贈与について、<u>550万円</u>ま で非課税、1500万円まで税額を軽減 (5分5乗方式)。
適用要件等の比較		
【共通点】 ・ 自己の居住の用に供するものであること。 ・ 床面積が 5 0 ㎡以上であること。 ・ 中古住宅の場合は、マンション等の耐火建築物である場合は築 2 5 年以内、 木造等の非耐火建築物の場合は築 2 0 年以内であること。		
【相違点】 <u>父母</u>からの贈与であること。 贈与を受ける者の<u>所得要件なし</u>。 選択後は何回でも贈与可。<u>平成 1 5 年以前に「住宅取得資金の贈与税特例」 の適用を受けている者も適用可。</u> <u>従前に所有している住宅がある場合 について要件なし。</u> 増改築等の場合は、<u>1 0 0 万円以上 の工事について適用可。</u> 相続時に<u>相続税で合計の税負担を精算</u>		<u>父母又は祖父母</u>からの贈与であること。 贈与を受けた年の<u>合計所得額が1200万 円以下</u>であること。 過去に本特例を受けていないこと。 従前に所有している住宅がある場合は、 その住宅を翌年末までに売却すること。 増改築等の場合は、<u>1 0 0 0 万円以上 の工事又は床面積の増加が 5 0 ㎡以上の 工事であること</u> 贈与分は相続財産に算入しない。
(適用期限：H17.12.31まで)		(適用期限：H17.12.31まで)

相続時精算課税制度を選択し、非課税枠を超えて贈与をした場合は、その非課税枠を超えた分については一律 20%で課税され、その後相続発生時に相続税額を計算して過不足分を精算することになります。

従来の贈与税制度の特例を適用した場合には、贈与の年以後 5 年間は、その贈与者からの贈与について相続時精算課税制度の選択はできません。

住宅取得資金の贈与の特例に関するQ&A

Q . 相続時精算課税制度はいつから適用されますか。また適用を受けるために必要な手続きを教えてください。

A .

- ・ 相続時精算課税制度は、平成15年1月1日以降の贈与から適用を受けることが可能となります。
- ・ 本制度の適用を受けるためには、贈与を受けた年の翌年の2月1日から3月15日までの間に所轄税務署長に対してその旨の届出を贈与税の申告書に添付することとなります。
- ・ なお、本制度を選択した場合、相続時まで継続して適用されることとなります。

Q . 相続時精算課税制度を選択し、住宅取得のために1,000万円の贈与を受けた場合、残りの非課税枠の取り扱いはどうなるのでしょうか。また、同様に住宅取得のために800万円の贈与を受けた場合はどうなるのでしょうか。

A .

- ・ 住宅取得資金等の贈与を受けた場合、住宅分として上乗せされた1,000万円の非課税枠から消化したものとみなすこととなりますので、1,000万円の住宅取得資金等の贈与を受けた場合は、通常非課税枠として2,500万円が残っているものとして計算されることとなります。
- ・ また、住宅取得資金等として800万円の贈与を受けた場合には、住宅分として200万円、通常非課税枠として2,500万円が残っていることとなります。



Q . 孫への贈与には適用されますか。

A .

- 相続時精算課税制度は、親から子への贈与の場合に選択することができる制度であり、祖父母から孫への贈与については、適用されません。
- なお、引き続き3年間存置されることとなった現行の住宅取得資金等の贈与税特例（非課税限度額550万円）は孫への贈与の場合も適用が可能です。

Q . 既に親が亡くなっている場合の適用関係はどうなりますか。

A .

- 先ほどの質問にもある通り、孫への贈与については適用されませんが、既に親が死亡している場合には、祖父母から親の代襲相続人である孫（代襲相続人）への贈与については、相続時精算課税制度を選択して適用することが可能です。

Q . 住宅用地を先行取得した場合、特例の対象になるのでしょうか。

A .

- 住宅用地が特例の対象となるためには、住宅と合わせて取得する必要がありますが、住宅用地を先行取得する場合には対象になりません。
- ただし、例外として、家屋の新築請負契約を締結することを条件とする売買契約によって取得した土地又は土地の上に存する権利については対象になります。

Q . セカンドハウスにも適用できますか。

A .

- 現行の住宅取得資金等の贈与税特例はセカンドハウスには適用できませんが、相続時精算課税制度で住宅取得資金等の贈与税特例を受けようとする場合においても、同様に、セカンドハウスは対象になりません。
- ただし、通常の新課税枠 2,500 万円の範囲内であれば、セカンドハウスを取得するための資金も対象になります。

Q . 新制度で増改築等の要件が緩和されるのに合わせて、現行の住宅取得資金の贈与税特例でも増改築等の要件緩和がなされるのでしょうか。

A .

- 新制度では、工事費用が 100 万円以上、工事後の床面積が 50 m²以上となる増改築が特例の対象となりますが、現行の住宅取得資金等の贈与税特例の適用要件はこれまでと同じです。このため、現行の特例制度の対象となる増改築は、工事費が 1,000 万円以上であること、又は増改築による床面積の増加が 50 m²以上であることなどの要件を満たす必要があります。

Q . 相続時精算課税制度を選択した場合、贈与税の基礎控除額 110 万円以下の贈与についても課税対象となるのでしょうか。

A .

- 相続時精算課税制度を選択した年以後については、基礎控除 110 万円を控除せず、贈与財産の価額の合計額から、複数年にわたり利用できる新課税枠 2,500 万円（住宅取得資金等の贈与の場合は 3,500 万円）を控除した後の金額に、一律 20%の税率を乗じて算出することとなります。
- したがって、本制度の選択をした贈与者からの贈与については、一回の贈与金額が 110 万円以下の場合であっても、課税対象資産として、贈与財産価額に算入することとなります。

Q . 相続税・贈与税が一体化されることにより、現行の住宅取得資金等の贈与税特例は廃止になるのですか。

A . 相続税・贈与税の一体化措置が導入された後でも、現行の「住宅取得資金等の贈与税特例（非課税限度額 550 万円）」は、経過的に 3 年間（平成 15 年 1 月 1 日から平成 17 年 12 月 31 日までの贈与分）は存続されることとなります。
このため、相続時精算課税制度を選択しない場合や祖父母からの贈与の場合は、現行の特例制度を引き続き適用することが可能です。

Q . 既に 550 万円の特例を受けている者でも相続時精算課税制度（住宅枠）の適用が認められるのですか。

A . 相続時精算課税制度が創設される平成 15 年 1 月 1 日以前に、現行の住宅取得資金等の贈与税特例の適用を受けている場合でも、住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の特例を適用することは可能です。

Q . 平成 15 年以降に現行の住宅取得資金等の贈与税特例（550 万円）の適用を受けた場合、その後「相続時精算課税制度」を選択することは可能ですか。可能であるとすればいつから可能なのでしょうか。

A .

- 平成 15 年以降に、現行の住宅取得資金等の贈与税特例の適用を受けた場合には、当該親からの贈与については、その適用年分以後 5 年間は、相続時精算課税制度を選択することができません。
- つまり、15 年中に父親から受けた贈与について、現行の特例の適用を受けた場合には、父親からの贈与については、平成 20 年 1 月 1 日以降の贈与分から相続時精算課税制度を適用することが可能となります。
なお、この場合、母親からの贈与については、その間も相続時精算課税制度を選択することが可能です。

Q . 相続時精算課税制度と現行の550万円の特例とは併用できますか。

A .

- ・ 相続時精算課税制度は、贈与を受ける父母ごとに選択することとされていることから、贈与を受ける相手（父母）が異なる場合や祖父母からの贈与の場合には、現行の住宅取得資金等の贈与税特例と併用することも可能です。
- ・ 例えば、父親からの贈与分は相続時精算課税制度を選択し、母親からの贈与分は住宅取得資金等の贈与税特例を選択することも可能です。
ただし、同じ父親からの贈与の場合等には併用することは認められません。



転勤等のやむを得ない事情で一時転出した者のローン減税再適用

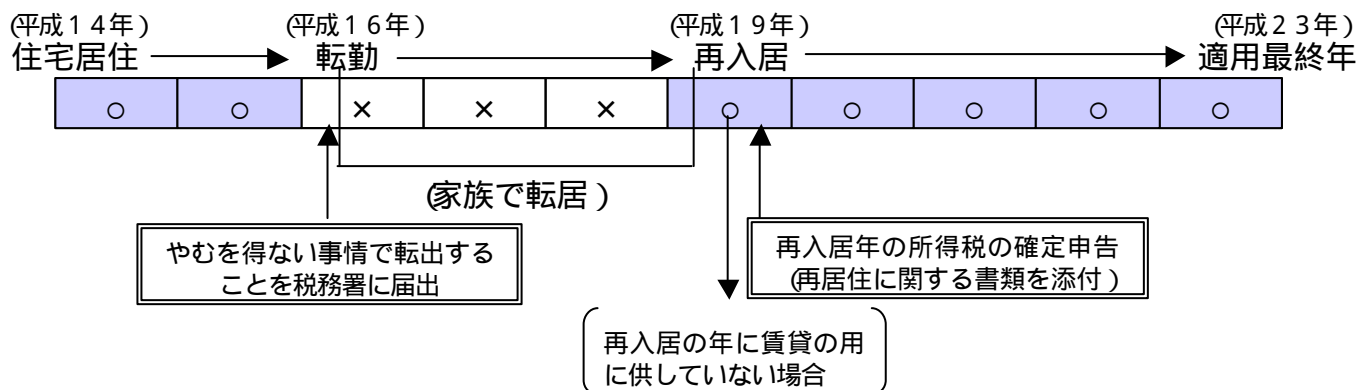
平成15年度税制改正により平成15年4月1日以降に転勤等やむを得ない事情で一時転出し、その後事情が解消して再入居した場合については、住宅ローン減税制度が再適用されることになりました。

【適用を受けるための条件】

- 平成15年4月1日以降に転出した者であること
- 一時転居するまでに税務署にやむを得ない事情で転出する旨の届出をすること
- 再入居して再適用を受けようとする最初の所得税について、確定申告を行い、再居住に関する書類等を添付すること等

再入居した年において、住宅を賃貸に出していた場合は再入居した年の所得税についてローン控除の再適用を受けることはできず、再入居した年の翌年から再適用することとなります。この場合、再入居年の翌年の所得税について確定申告を行い、再居住に関する書類を添付する必要があります。

【平成14年に住宅を購入してローン減税の適用を受けている人の例】



参考 住宅ローン減税制度

住宅を新築（増改築等を含む。）又は取得し、6か月以内に自己の居住の用に供した場合、10年間年末のローン残高（5000万円以下の部分）の1%を所得税額から控除

適用対象：(イ)床面積が50㎡以上となる住宅の新築又は取得

(ロ)工事費100万円以上及び工事後の床面積が50㎡以上となる増改築（耐震改修工事を含む）

所得要件：合計所得金額3000万円以下

適用期限：平成15年12月31日までに入居

ローン減税（一度転出した後再居住した場合の再適用について）

Q . 再適用を受けるためには、転勤等の「やむを得ない事由」により転居したことが必要になりますが、転勤以外にどのようなものがありますか。

A .

- ・ 転勤以外に「やむを得ない事由」に含まれるものとしては、海外への長期出張や病気による長期療養などにより自宅を離れる場合があります。
- ・ 海外出張の場合は、これまでも単身赴任の場合は、一時的にローン減税が中断され、単身赴任が終われば再適用が可能でしたが、4月以降は家族ごと転居した場合も対象になります。

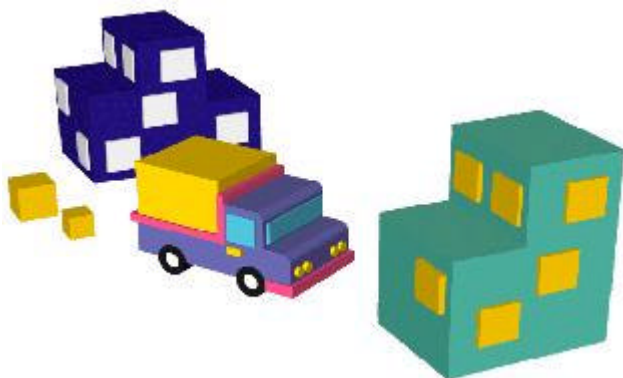
Q . 転勤期間中に自宅を賃貸していた場合と、していない場合での違いを教えてください。

A .

- ・ 転勤期間中に自宅を賃貸していない場合は、自宅に戻ってきた年からローン減税の再適用が受けられます。
- ・ 一方、自宅を賃貸していた場合は、自宅に戻ってきた年の翌年からローン減税の再適用が受けられます。

Q . ローン減税の再適用を受けるために必要な手続きを教えてください。

A . ローン減税の再適用を受けるためには、最初の転居までに一定の届出書を税務署に提出し、転勤等から戻ってきたときに、それを証明する一定の証明書を添付した上で、その年分の確定申告を行うことが必要です。



土地・建物に係る流通課税（登録免許税・不動産取得税） の大幅な負担軽減

資産デフレを解消し、都市再生等土地の有効利用を強力に推進する観点から、土地・建物に係る流通課税（登録免許税及び不動産取得税）について、思い切った軽減措置が講じられることとなりました。

（１）登録免許税（国税）

登録免許税の創設（昭和42年度創設）以来初の大幅な軽減が実現。

- ・ 恒久措置として、全般的に本則税率が大幅に引き下げられます。
- ・ また、資産デフレ等に対処するための時限措置として、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間は、さらに税率が恒久措置の1/2となります。

【売買等による所有権の移転登記】

	平成15年3月31日まで
土 地	$5\% \times \text{課税標準の特例}(1/3) = \underline{1.67\%}$
建 物	<u>5%</u>

平成15年3月31日以降	
本則税率	時限措置
2%	1%
2%	1%

【所有権の保存登記】

土 地	$0.6\% \times \text{課税標準の特例}(1/3) = \underline{0.2\%}$
建 物	<u>0.6%</u>

0.4%	0.2%
0.4%	0.2%

土地についての課税標準の特例（1/3）は廃止されます。

（２）不動産取得税（都道府県税）

非住宅用の土地・建物について、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間、税率が4%から3%に引き下げられるとともに、土地についての課税標準の特例（1/2）が3年間延長されます（平成17年12月31日まで）。

		課税標準の特例	税 率
土 地	住 宅	1 / 2 （3年間延長）	3%
	非住宅		4% → 3%
建 物	住 宅	1200万円控除（新築の場合）等	3%
	非住宅	なし	4% → 3%

【参 考】

以下の実例に基づき、流通課税の軽減効果を試算します。これによると、流通課税負担の半減が実現されます。

用 途： オフィスビル（３８階建て）
 所 在： 東京都中央区（商業地）
 規 模： 敷地面積 ９，７１０㎡（約 ２，９００坪）
 延床面積 １３０，７５０㎡（約３９，６００坪）
 固定資産税評価額： 総額 ６４２億円
 （うち土地３６５億円、建物２７７億円）

本則税率	現 行	軽減後	軽減割合
登録免許税	１９．９億円	６．４億円	（ ６８％）
不動産取得税	１８．４億円	１３．８億円	（ ２５％）
合 計	３８．３億円	２０．２億円	（ ４７％）

- 同規模のビルを新築した場合（建物の新築価格も売買の場合と同じと仮定）

本則税率	現 行	軽減後	軽減割合
登録免許税	７．７億円	４．２億円	（ ４６％）
不動産取得税	１８．４億円	１３．８億円	（ ２５％）
事業所税	６．３億円	０	（ １００％）
合 計	３２．４億円	１８．０億円	（ ４４％）

特別土地保有税の課税停止

土地神話の崩壊、土地市場の構造変化等を踏まえ、土地の流動化・有効利用を促進する観点から、平成15年度以降、当分の間、特別土地保有税の課税が停止となりました。

すなわち、以下の土地については課税されないこととなります。

- ・ 平成15年以降の各年の1月1日において土地の所有者が所有する土地
- ・ 平成15年1月1日以降に取得された土地
- ・ 平成15年以降の各年の1月1日において土地の所有者が所有する遊休地（都市計画法第10条の3第1項に規定する遊休土地転換利用促進地区の区域内に所在する土地）

また、これに伴い、現在、徴収猶予中の税の取扱いについては、徴収猶予・納税義務の免除制度について

- ・ 事業計画の変更等に係る徴収猶予の継続の特例について、適用期限を2年間延長する（平成17年3月31日まで）
- ・ 都市開発事業等を実施するために民間都市開発機構に対して土地を譲渡した場合には納税義務が免除となるよう措置する
- ・ 特別土地保有税審議会を廃止する

等の拡充を行うことにより対処されることとなりました。

【現行制度の概要】

一定面積（例：特別区及び指定都市の区 2,000㎡）以上の低未利用地に課税。

特別土地保有税(保有分)
(取得分)

=

取得価額

×

税率(1.4%)
税率(3.0%)

-

固定資産税相当額
不動産取得税相当額

○非課税

国等に係る非課税、用途に係る非課税（住宅用地等）等

○徴収猶予・納税義務の免除制度

- ・ 非課税用途に供する予定の土地（住宅用地等）
- ・ 大規模な宅地造成等に資するものとして譲渡する土地
- ・ 恒久的な建物等の用に供する予定の土地（オフィスビル等）

については、原則2年間徴収が猶予され、その利用が確認された時点で納税義務が免除されます。

また、当初の事業計画を変更し、又は他の者に譲渡した場合においても、徴収猶予に係る土地が上記いずれかの用に供される場合には徴収猶予が継続され、その利用が確認された時点で納税義務が免除されます。（平成17年3月31日までの措置）

土地税制に関するQ&A

<登録免許税>

Q．今回の改正内容のポイントについて教えてください。

A．

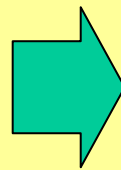
- ・ 今回の改正で、平成15年4月1日から不動産登記に係る登録免許税の税率が全般的に大幅に軽減されます（所有権移転登記の場合5%→1%等）。
- ・ これに伴い、土地の登記については課税標準の特例（1/3）が廃止されますが、実効税率で見ると、例えば、売買による所有権の移転登記に係る税率は、土地については1.67%（5%×1/3）から1%へ、建物については5%から1%へと大幅に軽減されることになり、不動産取引の活性化が期待されます。
- ・ この軽減措置に伴い、平成14年度から実施されていた中高層耐火建築物等の所有権等の移転登記の税率の軽減措置（租税特別措置法第83条の4）は、平成15年3月31日をもって廃止されました。

Q．住宅用家屋の移転登記の特例について変更点がありますか。

A．

- ・ 住宅用家屋については、一定の要件を満たした場合、以下のとおり登録免許税の税率が軽減されてきました。

	一般税率
所有権保存登記	0.6%
所有権移転登記	5.0%等
抵当権設定登記	0.4%



住宅用家屋の場合
0.15%
0.3%
0.1%

- ・ 今回の改正で、この特例措置の適用期限は延長され、平成17年3月31日まで軽減税率が適用されます。ただし、所有権の移転登記については、取得の方法が「売買等」に限定されることとなるため、平成15年4月1日以降は、相続や贈与で取得した住宅用家屋については、この特例措置は適用されません。

Q . 法定相続人が遺贈による所有権移転登記を行なう場合の登録免許税に係る扱いについて教えてください。

A . これまで、「遺贈」については、法定相続人に対するもの如何を問わず、すべて「遺贈、贈与、その他無償名義による所有権の移転」として2 . 5 %の税率が適用されてきました（「相続」は0 . 6 %）。今回の改正では、「相続」について、「相続人に対する遺贈を含む」とされたことにより、法定相続人に対する遺贈は「相続」と同様の0 . 2 %（本則0 . 4 %）税率が適用され、第3者への遺贈は「その他の原因による移転の登記」として1 . 0 %（本則2 . 0 %）の税率が適用されることとなりました。
平成15年4月1日から平成18年3月31日まで

Q . 仮登記についてはどのような改正が行なわれたのですか。

A .

- これまでは所有権の移転の仮登記又は所有権の移転請求の保全のための仮登記についてのみ固定資産税評価額に税率0 . 6 %を乗じた額が、その他の仮登記については不動産1個につき1000円ずつが課税されてきましたが、今回の改正により、仮登記の税率は基本的に本登記の1 / 2の税率を乗じた課税されることとなりました（例えば、売買による所有権移転登記の場合、本登記1 %、仮登記0.5 %）。これにより、一旦、仮登記を行なった後、本登記を行なう場合には、本登記を行なう際の固定資産税評価額に本登記の税率から仮登記の税率を控除した率を乗じた額を納税することとなります。
- なお、平成15年3月31日以前（改正法施行前）に仮登記を行い、平成15年4月1日以降に本登記を行なう場合は、過去に納税した仮登記に係る登録免許税額にかかわらず、以下のとおり、各本登記の税率から一定率を控除した率を本登記を行う際の固定資産税評価額に乘じた額を納税することとなります。

【参考】

- 改正法施行日前に所有権の移転の仮登記を受けた者が（仮登記の際、0.6%分を納付済）、改正法施行日後に本登記を行う場合、本登記の税率から0.2%の率を控除した率
 - ・ 相続又は法人の合併による移転の登記
 - 本登記の税率と控除率が同率であるため、納税する必要はありません。
 - ・ 共有物の分割による移転登記
 - 本登記の税率と控除率が同率であるため、納税する必要はありません。
 - ・ その他の原因による移転登記
 - 本登記 1 % - 控除率 0.2 % = 0.8 %
- 改正法施行日前に所有権の移転以外の仮登記を受けた者が（仮登記の際、登記不動産 1 個につき千円を納付済）、改正法施行日後に本登記を行う場合
 - 本登記の税率と控除率が同率であるため、納税する必要はありません。

例）1 億円の土地の所有権の移転登記の場合

仮登記（平成 1 5 年 3 月某日）



仮登記の税額

$$1 \text{ 億円} \times 1 / 3 \text{ (軽減措置)} \times 0.6 \% = 20 \text{ 万円}$$

本登記（平成 1 5 年 4 月某日）

本登記の税額

$$1 \text{ 億円} \times (1 - 0.2) \% = 80 \text{ 万円}$$

<不動産取得税>

Q . 今回の改正内容のポイントについて教えてください。

A .

- これまで、不動産取得税の税率は、

住宅用家屋の取得・・・ 3 % (本則 4 %)

住宅用土地の取得・・・実質 3 % (本則 4 % 一定の場合 については、不動産取得税の税額が 1 / 4 減額)
土地を取得した日から 3 年以内に当該土地の上に住宅が新築された場合、土地を取得した者がその取得の日から 3 年以内に当該土地の上にある住宅を取得した場合又は土地を取得した者が土地を取得した日以前 1 年の期間内に当該土地の上にある住宅を取得していた場合

非住宅用の不動産 (土地・家屋) の取得・・・ 4 %

の課税がなされてきましたが、今回の改正で、平成 1 5 年 4 月 1 日から平成 1 8 年 3 月 3 1 日までの不動産 (土地・家屋) の取得については、住宅用、非住宅用にかかわらず税率が 3 % となります。

- また、土地の取得については、課税標準の軽減措置 (1 / 2 に軽減) が平成 1 7 年 1 2 月 3 1 日まで延長されます。

< 特別土地保有税 >

Q . 今回の改正内容のポイントについて教えてください。

A .

- ・ 特別土地保有税は、土地投機の抑制を主な目的として昭和 4 8 年に創設され、その後、徴収猶予制度の創設、拡充等を経て、一定面積以上の低未利用地を所有する個人又は法人に対して課税されてきました。しかしながら、地価の継続的な下落、土地神話の崩壊などの土地を巡る環境の変化や経済情勢の変化等を踏まえ、平成 1 5 年度税制改正により、平成 1 5 年以降、当分の間、課税されないこととなりました。すなわち、以下の

- ・ 平成 1 5 年以降の各年の 1 月 1 日において土地の所有者が所有する土地
- ・ 平成 1 5 年 1 月 1 日以降に取得された土地
- ・ 平成 1 5 年以降の各年の 1 月 1 日において土地の所有者が所有する遊休地（都市計画法第 1 0 条の 3 第 1 項に規定する遊休土地転換利用促進地区の区域内に所在する土地）

に対しては課税されません。

また、これに伴い、現在、徴収猶予中の税の取扱いについては、徴収猶予制度¹について、

事業計画の変更等に係る徴収猶予の継続の特例²について、適用期限を 2 年間延長する（平成 1 7 年 3 月 3 1 日まで）

都市開発事業等を実施するために民間都市開発機構に対して土地を譲渡した場合には納税義務が免除となるよう措置する

特別土地保有税審議会を廃止する

等の改正・拡充が行われることとなりました。

- ・ については、民間事業者が都市開発事業を行うため、民間都市開発機構（以下「機構」という。）に対して土地を譲渡しても、機構は直接事業を行うわけではない（機構は、事業見込み地を取得及び管理するが主体的に事業は施行しない。）ため、これまでの特例譲渡の対象とはならず、徴収猶予中の税を支払わなければならないというケースが存在しましたが、今回の改正によってこの場合にも徴収猶予が継続されることとなりました。
- ・ については、これまで免除土地として市町村長が認定する場合等には、特別土地保有税審議会の議を経なければならないこととされていましたが、特別土地保有税審議会が廃止されることによって、納税義務の免除プロセスの迅速化が期待できます。

【参考】

1 徴収猶予制度について

特別土地保有税の課税において、非課税土地、特例譲渡（大規模な宅地造成に資する譲渡等）又は免除土地（ビル等の恒久的土地利用等）として使用する予定であることについて市町村長の認定を受けた土地については、特別土地保有税の徴収を猶予し、これらの使用（又は譲渡）をしたことについて市町村の確認を受けた時点で猶予税額が免除されます。

2 事業計画の変更等に係る徴収猶予の継続の特例について

土地の譲渡に係る徴収猶予の特例

徴収猶予を受けている者が、平成13年4月1日から平成17年3月31日までの間に当該徴収猶予に係る土地を譲渡した場合においても、譲受者がその土地を非課税土地、特例譲渡又は免除土地として使用（又は譲渡）しようとするときには徴収猶予が継続され、これらの使用（又は譲渡）をしたことについて市町村長の確認を受けた時点で猶予額が免除されます。

事業計画の変更に係る徴収猶予の特例

徴収猶予を受けている者が、平成13年4月1日から平成17年3月31日までの間に事業計画を変更した場合においても、新しい事業計画によりその土地を非課税土地、特例譲渡又は免除土地として使用（又は譲渡）しようとするときは、徴収猶予が継続され、これらの使用（又は譲渡）をしたことについて市町村長の確認を受けた時点で猶予額が免除されます。

Q . 特別土地保有税は、当分の間、課税されないこととなりましたが、現在、徴収猶予中の税についても納税義務が全て免除になるのでしょうか。

A .

- 現在、徴収猶予中の税については、従来通り、徴収猶予が継続され、所定の要件を満たさない限り納税義務は免除にはなりません。
- 例えば、現在3年間保有している土地について徴収猶予を受けている場合には、当該土地に係る取得分と3年間分の保有分については、引き続き、徴収猶予され、猶予期間中は延滞金（原則7.3%。ただし、年4% + 公定歩合が年7.3%に満たない場合にはその率（平成14年分は4.1%））も併せて発生することになります（平成15年以降の保有分は課税されません。）。
- また、徴収猶予の期間が期限を迎え、引き続き、猶予を希望する場合には、従来通り、期間の延長申請を行う必要があります。

Q . いつから申告納付を行わなくてよくなるのですか。

A .

- 特別土地保有税は、土地の「保有」に係るものと、土地の「取得」に係るものがあります。（遊休地に係るものもあります。）
- 土地の保有に対する特別保有税は、毎年1月1日を基準日として、免税点である基準面積の判定を行ない、免税点を超える場合には、当該基準日に係る税額をその年の5月31日までに申告納付することとなっています。今回の改正により、平成15年1月1日において所有している土地には課税されないため、申告納付を行う必要はありません。
- また、土地の取得に対する特別保有税は、毎年1月1日から6月30日までの6ヶ月間に基準面積以上の土地を取得していれば、当該土地に係る税額は8月31日までに、毎年7月1日から12月31日までの6ヶ月間に基準面積以上の土地を取得していれば、当該取得土地に係る税額は翌年の2月末日までに、それぞれ申告納付することとなっています（前の期間（6ヶ月）中に免税点未達であったとしても、その後6ヶ月の間に取得した分を含めると免税点を超える場合には、1年分の取得分を合わせて申告納付することになります。）。したがって、今回の改正により、平成14年7月1日から12月31日までに取得したものについては平成15年2月末日までに申告納付する必要がありますが、それ以降に取得したものについては課税されません。