

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長等 (登録免許税・不動産取得税)

令和3年度税制改正概要

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに要件の見直しを行う。

施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、またデフレからの脱却のためには、不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**

<地方都市での活用例>

石川県小松市が遊休市有地(百貨店跡地)を事業者へ賃貸し、ホテル・大学・子育て施設等の官民複合施設を不動産特定共同事業(特例事業スキーム)により整備。



<空き蔵再生の例>

神奈川県三浦郡葉山町の空き蔵を宿泊施設に改修。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



- 「経済財政運営と改革の基本方針2019 について」(令和元年6月21日閣議決定)

「…耐震改修を促進するため、着実な支援の実施、**不動産証券化手法の活用等に努める。**」

- 第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(令和元年12月20日閣議決定)

「クラウドファンディングなどの手法を用いた空き家等の遊休不動産の再生を促進するため、適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的に策定した「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」を周知するとともに証券化手法に携わる人材を育成するなど地方創生に向け、**不動産特定共同事業などの不動産証券化の活用を支援する。**」

- 「まち・ひと・しごと創生基本方針2020」(令和2年7月17日閣議決定)

「「地方創生SDGs金融」を通じた自律的好循環の形成に向け、登録・認証等制度のガイドラインの作成、地域金融機関等に対する表彰制度等の創設、**不動産特定共同事業(FTK)による資金供給を行う。**」

要望の結果

特例措置の内容

- 特例事業者等が取得する不動産について以下の措置を講じる。
【登録免許税】税率軽減(移転登記：2% → 1.3%、保存登記：0.4% → 0.3%)
【不動産取得税】課税標準から1/2控除

結果

- 現行の措置を2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する。
- 10年以内譲渡要件の撤廃・借地上の建物の追加など、一部要件の見直しを行う。

