

住宅対策推進のための税制

(1) マンション建替事業に係る特例措置の創設（所得税、法人税、登録免許税、住民税、不動産取得税、特別土地保有税、事業税、事業所税）

内 容

今後、老朽化マンションの急増に対応して、居住環境の良好なマンションへの建替えの円滑化を図るため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（仮称）を制定することに伴い、所要の特例措置を創設する。

1. 所得税・法人税

- ・権利変換に伴い資産を取得した者について従前資産の譲渡がなかったものとみなす
- ・建替事業の施行に伴い施行者に買取られて転出する場合の軽減税率
- ・やむを得ない事情により施行者に買取られて転出する場合の1,500万円特別控除

2. 法人税

- ・組合の非収益事業所得の非課税措置

3. 登録免許税

- ・施行者が売渡し請求により取得する資産及び保留床に係る非課税措置
- ・権利変換処分に伴う従前資産価額に係る非課税措置

4. 住民税

- ・建替事業の施行に伴い施行者に買取られて転出する場合の軽減税率
- ・やむを得ない事情により施行者に買取られて転出する場合の1,500万円特別控除

5. 不動産取得税

- ・権利変換に伴う取得土地価額の5分の1相当額の控除
- ・施行者から売渡し請求を受けて権利を買取られた場合等に事業を継続するための土地を取得したときの土地価額の5分の1相当額の控除

6. 特別土地保有税

- ・権利変換に伴う取得土地についての非課税措置
- ・施行者から売渡し請求を受けて権利を買取られた場合等に事業を継続するための土地を取得したときの非課税措置

7. 事業税

- ・組合の非収益事業所得の非課税措置

8. 事業所税

- ・組合の非収益事業に係る事業所の非課税措置
- ・権利変換に伴い取得する事業所に係る非課税措置
- ・やむを得ない事情により転出する場合の従前事業所床面積相当分控除

マンション建替えに係る税制の特例

マンション建替えに伴う権利の移行に係る特例

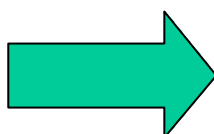
施行者に対する特例

法人税：組合の非収益事業所得 非課税
 登録免許税：施行者が売渡し請求により取得する資産及び保留床非課税
 事業税、事業所税：非収益事業所得 非課税

所得税、法人税：従前資産の譲渡がなかったものとみなす
 登録免許税：従前資産価額非課税
 不動産取得税：取得土地価額の5分の1相当額控除
 特別土地保有税：取得土地 非課税
 事業所税：新增設分 非課税



マンション建替え



施行者に買い取られて転出する者に対する特例

所得税、法人税、住民税：1,500万円控除 軽減税率
 不動産取得税：事業を継続するための取得土地価額の5分の1相当額控除
 特別土地保有税：事業を継続するための取得土地 非課税
 事業所税：従前床面積相当分控除

新制度のイメージ

区分所有法による建替え決議

- ・事業計画、定款の作成
- ・行政庁の認可

マンション建替組合の設立

- ・組合による建替え不参加者からの権利の買取り

権利変換計画の作成

- ・組合による計画不同意者からの権利の買取り
- ・行政庁の認可

権利の変換

- ・高齢者等の居住安定のための措置

建替え工事の実施

- ・組合による登記の一括申請

再建建物への入居