

令和5年度 住宅関連税制改正の概要

(一社) 住宅生産団体連合会

(1) 空き家の発生を抑制するための特例措置の延長・拡充 (所得税・個人住民税)

空き家の発生を抑制するため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間が延長されるとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象に追加されました。

(延長) 相続した空き家について、当該空き家を耐震改修したもの及びその敷地又は当該空き家を除却した後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円が控除される特例措置が4年間延長
なお、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入居していた場合(一定の要件を満たす場合に限る。)も含まれます。

(拡充) 相続した空き家の譲渡日から譲渡した日の属する年の翌年2月15日までに売買契約に基づき、買主が当該空き家の耐震改修工事又は除却工事を実施した場合も適用対象に追加されます。

【注】上記拡充は2024年1月1日以降に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

(適用期限: 2027年12月31日)

(2) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の拡充・延長 (所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が延長され、一定の要件を満たした場合に譲渡価額の上限が800万円に引き上げられます。

(延長) 個人が都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡し、譲渡価額が500万円以下の場合
は、長期譲渡所得から100万円が控除される特例措置が3年間延長されます。

(拡充) ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地、②所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地は、譲渡価額の上限が800万円に引き上げられます。

【注】上記拡充は2023年1月1日以降に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。

(適用期間: 2025年12月31日)

(3) 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現し、経済の好循環を加速・拡大させるため、土地の所有権移転登記等及び信託登記に係る登録免許税の特例措置が延長されます。

○土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率について、以下の特例措置が3年間延長されます。

【所有権移転登記】 本則 2.0%→1.5%

【信託登記】 本則 0.4%→0.3%

(適用期限：2026年3月31日)

(4) 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長（不動産取得税）

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税の特例措置が延長されます。

○買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に、個人の自己居住用住宅として再販売する場合の不動産取得税について、以下の特例措置が2年間延長されます。

【住宅部分】 課税標準から築年数に応じて一定額を減額

【敷地部分】 対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合、4.5万円又は土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）×3%のいずれか大きい額を税額から減額

(適用期限：2025年3月31日)

(5) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（不動産取得税・固定資産税）

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することにより、高齢者に適した住まいの確保を図るため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置が延長されます。

○サービス付き高齢者向け住宅に係る不動産取得税と固定資産税について、対象となる家屋の床面積要件の上限が160㎡以下に引き下げられた上で、以下の特例措置が2年間延長されます。

【不動産取得税】 家屋：課税標準から1,200万円控除/戸

土地：4.5万円又は土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）×3%のいずれか大きい額を税額から減額

【固定資産税】 家屋：1/2～5/6の範囲内で、条例で定めた割合を5年間減額

(適用期間：2025年3月31日)