

## 令和6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) 住宅ローン減税の借入限度額および床面積要件の維持 (所得税・個人住民税)

2024年入居等の場合の借入限度額および床面積要件について、以下の措置がされました。

①借入限度額は、子育て世帯および若者夫婦世帯が令和6年に新築住宅に入居する場合は、令和4・5年入居の場合の水準を維持 (赤字下線部分)

②床面積要件は、新築住宅についての緩和特例 (40㎡以上) が1年間延長 (赤字下線部分)

なお、これらの措置の令和7年における取扱いについては、令和7年度税制改正において同様の方向性で検討し、結論を得るものとして、令和6年度税制改正大綱 (令和5年12月14日 自由民主党・公明党) に位置づけられています。

入居年		2022年	2023年	2024年	2025年
借入 限度 額	新築・ 買取 再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	<u>5,000万円※1</u>	4,500万円
				4,500万円※2	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	<u>4,500万円※1</u>	3,500万円
				3,500万円※2	
省エネ基準適合住宅	4,000万円	<u>4,000万円※1</u>	3,000万円		
		3,000万円※2			
その他の住宅	3,000万円	0円※3			
		既存 住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円	
2,000万円					
控除率		0.7%			
控除期間	新築・買取再販	13年 (「その他の住宅」は2024年以降の入居の場合、10年)			
	既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円以下 (住宅ローン減税を受ける年分の合計所得金額)			
床面積要件		50㎡ <u>(新築の場合、2024年までに建築確認:40㎡(所得要件:1,000万円以下))</u>			

※1 「19歳未満の子を有する世帯」または「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」を対象

※2 ※1以外のその他の世帯

※3 2023年までに新築の建築確認を受けたもの:2,000万円

(適用期限:2025年12月31日)

## (2) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長（贈与税・相続税）

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得又は増改築等のための資金を贈与により受けた場合の贈与税の非課税措置等が3年間延長されました。

○質の高い住宅は1,000万円、一般住宅は500万円の非課税限度額が適用されます。

なお、新築住宅において質の高い住宅の省エネに関する要件が、以下の通り改正されました。

改正前：断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上

改正後：断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上

但し、2023年末までに建築確認を受けた住宅または2024年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上

○親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても3年間延長されました。

(適用期限：2026年12月31日)

## (3) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長（固定資産税）

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置が2年間延長されました。

3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅	5年間	1/2に減額
上記以外の住宅	3年間	1/2に減額

(適用期限：2026年3月31日)

## (4) 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置が3年間延長されました。

登録免許税	所有権の保存登記	： 0.4% → 0.15%
	所有権の移転登記	： 2.0% → 0.3%
	住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記	： 0.4% → 0.1%

(適用期限：2027年3月31日)

### (5) 認定住宅等の新築等をした場合の所得税の特別控除（投資型減税）の延長（所得税）

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、認定住宅等の新築等をした場合の所得税の特別控除について、適用期限が2年間延長されました。

○適用対象者の合計所得金額要件が2,000万円以下（現行：3,000万円以下）に引下げられました。

対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
認定長期優良住宅	650万円	10%	65万円
認定低炭素住宅			
ZEH水準省エネ住宅			

（適用期限：2025年12月31日）

### (6) 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税・固定資産税）

長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税の特例措置が3年間、不動産取得税、固定資産税の特例措置が2年間延長されました。

登録免許税（所有権保存登記）：0.4% → 0.1%（一般住宅 0.15%）

（所有権移転登記）：2.0% → 戸建住宅 0.2%、マンション等 0.1%（一般住宅 0.3%）

不動産取得税：課税標準から1,300万円控除（一般住宅 1,200万円控除）

固定資産税：5年間（3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅は7年間）1/2に減額

（適用期限 登録免許税：2027年3月31日）

（適用期限 不動産取得税・固定資産税：2026年3月31日）

### (7) 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長（登録免許税）

高度な省エネ性能を有する低炭素住宅の普及を促進するため、認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置が3年間延長されました。

登録免許税（所有権保存登記）：0.4% → 0.1%（一般住宅 0.15%）

登録免許税（所有権移転登記）：2.0% → 0.1%（一般住宅 0.3%）

（適用期限：2027年3月31日）

## **(8) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長（登録免許税）**

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者から、当該住宅を取得した買主の移転登記に課される登録免許税を減額する特例措置が3年間延長されました。

家屋の所有権移転登記：2.0% → 0.1%（一般住宅 0.3%）

（適用期限：2027年3月31日）

## **(9) 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長（所得税・個人住民税）**

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置が2年間延長されました。

### **【譲渡益が生じた場合】**

①住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合、その差額分について譲渡があったものとして課税

### **【譲渡損が生じた場合】**

②住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）

③住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）

（適用期限：2025年12月31日）

## (10) 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長 (所得税)

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置が2年間延長されるとともに、子育て世帯の居住環境を改善するため、2024年限りの措置として、子育てに対応したリフォームに係る所得税の特例措置が創設されました。(拡充は赤字下線部分)

なお、子育てに対応したリフォームに係る所得税の特例措置の令和7年における取扱いについては、令和7年度税制改正において同様の方向性で検討し、結論を得るものとして、令和6年度税制改正大綱(令和5年12月14日 自由民主党・公明党)に位置づけられています。

○子育てに対応したリフォームに係る所得税の特例措置において、適用対象者の合計所得金額要件が2,000万円以下になりました。

○バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置において、適用対象者の合計所得金額要件が2,000万円以下(現行:3,000万円以下)に引下げられました。

必須工事 (10%控除対象工事)		その他工事 (5%控除対象工事)		最大控除額
対象工事	対象工事限度額	対象工事	対象工事限度額	
耐震	250万円	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他リフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで(※3)	62.5万円
バリアフリー	200万円			60万円
省エネ	250万円 (350万円※2)			62.5万円 (67.5万円※2)
三世代同居	250万円			62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性 500万円 (600万円※2)			75万円 (80万円※2)
	耐震 or 省エネ+耐久性 250万円 (350万円※2)			62.5万円 (67.5万円※2)
<u>子育て【拡充】※1</u>	<u>250万円</u>			<u>62.5万円</u>

※1 「19歳未満の子を有する世帯」または「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」を対象

※2 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※3 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1,000万円が限度

(適用期限 子育てリフォーム : 2024年12月31日)

(適用期限 子育てリフォーム以外 : 2025年12月31日)

### (11) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長（固定資産税）

既存住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長寿命化を進め、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム（耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォーム）をした場合の固定資産税に係る特例措置が2年間延長されました。

工事翌年（※1）の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合	適用期限
耐震リフォーム	1/2 減額	2026年3月31日
バリアフリーリフォーム	1/3 減額	
省エネリフォーム	1/3 減額	
長期優良住宅化（※2）	2/3 減額	

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震リフォームをした場合は2年間1/2減額、耐震リフォームをして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3減額、翌々年度1/2減額

※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

（適用期限：2026年3月31日）

### (12) 住宅及び土地の取得に係る特例措置の延長（不動産取得税）

土地等に対する需要を喚起し、土地の流動化・有効利用を促進し、経済回復を着実に進めていくために、住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の特例措置が3年間延長されました。

宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（1/2）

住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の軽減税率（本則4%→3%）

（適用期限：2027年3月31日）

### (13) 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置（不動産取得税）

住宅の流通コストの軽減を通じて、良質な住宅の建設及び流通を促進し、国民の居住水準の向上を図るため、不動産取得税に係る特例措置が2年間延長されました。

みなし取得時期（分譲住宅における新築から売却までの期間）：6ヶ月 → 1年

#### 【特例の税額】

建物に係る不動産取得税＝（固定資産税評価額－1,200万円 ※）×3%

※ 認定長期優良住宅は1,300万円（本則：固定資産税評価額×4%）

（適用期限：2026年3月31日）

**(14) 一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長 (不動産取得税)**

住宅の流通コストの軽減を通じて、良質な住宅の建設及び流通を促進し、国民の居住水準の向上を図るため、不動産取得税に係る特例措置が2年間延長されました。

土地の取得から新築までの期間要件：2年 → 3年（100戸以上のマンションの場合は4年）

**【特例の税額】**

土地に係る不動産取得税 = (固定資産税評価額×1/2×3%) - 控除額（下記 A か B の多い金額）

A = 45,000円

B = (土地 1㎡当たりの固定資産税評価額) × 1/2 × (住宅の床面積 × 2 (一戸につき最大 200㎡)) × 3%

(本則：固定資産税評価額×4%)

(適用期限：2026年3月31日)

**(15) 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長 (固定資産税・都市計画税)**

固定資産税等の負担調整措置や条例減額制度による負担軽減等の経済状況に応じた所要の措置を通じて、税負担の公平性等の観点から納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均等化を進めるため、土地に係る固定資産税等の負担調整措置および条例減額制度が3年間延長されました。

(適用期限：2027年3月31日)

**(16) 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 (印紙税)**

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が3年間延長されました。

契 約 金 額		本 則	特 例 措 置
不動産の譲渡に関する契約書	建設工事の請負に関する契約書		
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1,000円	500円
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2,000円	1,000円
500万円超 1,000万円以下		1万円	5,000円
1,000万円超 5,000万円以下		2万円	1万円
5,000万円超 1億円以下		6万円	3万円
1億円超 5億円以下		10万円	6万円
5億円超 10億円以下		20万円	16万円
10億円超 50億円以下		40万円	32万円
50億円超		60万円	48万円

(適用期限：2027年3月31日)