

5(公社)全宅連発政策第 63 号

令和 6 年 3 月 29 日

都道府県宅建協会 会長 殿

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

政策推進委員長 泉 藤博

(公印省略)

令和 6 年度税制改正関連法案成立について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、各種特例措置の適用期限延長や令和 6 年中に限り、住宅ローン控除の子育て世帯等の借入限度額の現行維持、及び床面積要件の 40 m²緩和特例の現行維持等を内容とする、令和 6 年度税制改正関連法案につきましては、令和 6 年 3 月 28 日に国会にて可決成立いたしましたので、取り急ぎご案内申し上げます。

なお、改正内容につきましては、令和 5 年 12 月 15 日付、5(公社)全宅連発政策第 46 号文書「令和 6 年度不動産関係税制改正の概要について」にてご案内した税制改正大綱の概要と基本変更ありませんが、参考として「令和 6 年度税制改正要望に対応する結果概要について」をご送付いたします。

各都道府県協会におかれましては、貴協会傘下会員にご周知いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

○ 令和 6 年度税制改正要望に対応する結果概要について (参考)

以 上

令和6年度税制改正要望に対する結果概要について

<税制関係>

1. 各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

(1) 住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、及び床面積要件の緩和特例の延長

現行の住宅ローン控除に係る住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び、床面積要件の緩和特例（40㎡）を令和6年以降も延長すること。

⇒以下の見直しを行ったうえで、令和6年に限って延長および措置が講じられます

○新築住宅及び買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置については、令和6年1月1日から同年12月31日までの間に入居した場合で、以下のいずれかに該当する場合、現行の上乗せ措置が維持される。

- ・19歳未満の子を有する世帯（子育て世帯）
- ・夫婦のいずれかが40歳未満の世帯（若者夫婦世帯）

○床面積要件の40㎡緩和特例は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長される。

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

土地に係る固定資産税・都市計画税について、地価上昇による急激な負担増とならないよう、現行の負担調整措置及び市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること

⇒令和9年3月31日まで3年間延長されます

(3) 住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（令和6年3月31日）を延長すること。

⇒令和9年3月31日まで3年間延長されます

(4) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること。

⇒令和8年3月31日まで2年間延長されます

(5) 不動産取得税に係る各特例措置の延長

不動産取得税に係る各種特例措置の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること

- ① 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及び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

⇒令和8年3月31日まで2年間延長されます

- ② 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）

- ③ 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

⇒令和9年3月31日まで3年間延長されます

(6) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の特例措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅 0.3%→0.1%）の適用期限（令和6年3月31日）を延長すること。

⇒令和9年3月31日まで3年間延長されます

(7) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和5年12月31日）を延長すること。

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

⇒令和7年12月31日まで2年間延長されます

(8) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置 …… 令和6年3月31日

⇒令和9年3月31日まで3年間延長されます

② 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税）

…… 令和5年12月31日

⇒以下の見直しを行ったうえで、令和8年12月31日まで3年間延長されます

○質の高い住宅の要件が、以下のいずれかに該当することに見直される。

＜新築住宅＞

①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

※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上

②耐震等級2以上又は免震建築物

③高齢者等配慮対策等級3以上

＜既存住宅・増改築＞

①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上

②耐震等級2以上又は免震建築物

③高齢者等配慮対策等級3以上

※上記の改正は、令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。

③ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税）

…… 令和5年12月31日

⇒令和8年12月31日まで3年間延長されます

④ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置

…… 令和5年12月31日

⇒以下の見直しを行ったうえで、令和7年12月31日まで2年間延長されます。

○合計所得金額要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）の場合に引き下げる。

○令和6年4月1日から同年12月31日の間に限り、追加対象工事に、子育て世帯等が一定の子育て対応住宅リフォームを行う場合に、標準的な工事費用相当額（250万円を限度）の10%等を所得税の額から控除する拡充がされる。

- ⑤ 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
固定資産税の特例措置 …… 令和6年3月31日

⇒令和8年3月31日まで2年間延長されます

- ⑥ 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置
(登録免許税、不動産取得税、固定資産税) …… 令和6年3月31日

**⇒登録免許税については、令和9年3月31日まで3年間延長
されます**

**⇒不動産取得税、固定資産税については、令和8年3月31日
まで2年間延長されます**

- ⑦ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置
(登録免許税、不動産取得税等) …… 令和6年3月31日

⇒令和8年3月31日まで2年間延長されます

- ⑧ 都市のスポンジ化対策のための特例措置
(登録免許税、不動産取得税) …… 令和6年3月31日

⇒今回の大綱には盛り込まれませんでした

2. 各種特例措置等の要件の緩和

(1) 床面積要件の見直し

住宅ローン控除および贈与税非課税措置については、新築の場合に所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、住宅ローン控除等以外の登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を40㎡以上に緩和すること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

(2) 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

3. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

- ①譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税特例措置（小規模住宅用地 1 / 6、一般住宅用地 1 / 3）の適用対象とすること。
- ②空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家（空き家バンク登録物件等）・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産流通課税（登録免許税、不動産取得税、印紙税）に係る軽減措置を創設すること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

4. 所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

所有者不明土地発生の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、時限的措置として相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する特例措置を創設すること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

5. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります