



本栖湖と富士山



令和6年度不動産税制改正速報

今年度の各種不動産税制改正の特例延長措置が公表されましたので、レポートします。大きな改正はありませんが、主に特例延長となります。また、どんな特例があるのかということも参考の一つになるとおもいますので、レポートいたしました。

1. 各種税制特例措置の延長

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

➡ 以下の見直しを行ったうえで、令和6年に限って延長及び措置が講じられる。

- ① 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）

- ② 床面積要件の40㎡維持緩和と特例は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋につい

- (2) 土地にかかる固定資産税。都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長 ➡ 令和9年3月31日まで3年間延長

- (3) 住宅用家屋にかかる登録免許税の特例措置の延長 ➡ 令和9年3月31日まで3年間延長

- (4) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長 …… 3年間（マンションは5年間）固定資産税を1/2に減額

➡ 令和8年3月31日まで2年間延長

- (5) 不動産取得税に係る各種特例措置の延長

- ① 宅建業者等が取得する新築住宅の取得及び一定の住宅用土地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する措置

➡ 令和8年3月31日まで2年間延長

- ② 住宅及び土地取得にかかる税率の特例措置 …… 4%→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

- (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 …… (0.3%→0.1%) ➡ 令和9年3月31日まで3年間延長

- (7) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

- ① 居住用財産の買い替えにかか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い替え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

- (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9年3月31日まで3年間延長

- ② 直系尊属から住宅取得資金贈与を受けた場合の非課税措置

➡ 以下の見直しを行い令和8年12月31日まで延長

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て住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は断熱性能等級4、一次エネ消費量4以上

- ② 耐震等級2以上又は免振建築物 ③ 高齢者等配慮対策等級3以上

既存住宅・増改築

- ① 断熱性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上 ② 耐震等級2以上又は免振建築物 ③ 高齢者等配慮対策等
上記改正は、令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得資金に係る贈与税について適用する。

- ③ 住宅取得資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税） ➡ 令和8年12月31日まで2年間延長

- 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かかる所得税

➡ 以下の見直しを行い令和7年12月31日まで2年間延長

- ・ 合計所得が2000万円以下（現行3000万円以下）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かかる固定資産税の特例措置

➡ 令和8年3月31日まで2年間延長

- 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・固定資産税等）

➡ 登録免許税 …… 令和9年3月31日まで・不動産取得税、固定資産税等は令和8年3月31日まで2年間延長

- ⑦ 老朽化マンションの建て替え等の促進に係る特例措置 ➡ 令和8年3月31日まで2年間延長

- 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） ➡ 盛り込まれず



2. 各種特例措置等の要件緩和の要望

登録免許税や不動産取得税の床面積要件40㎡以上に緩和、セカンドハウスの取得に係るローン控除適用対象等の要望、空き家。空き地対策推進のための税制特例の創設、流通課税の軽減措置の創設、相続登記の登録免許税軽減または免除の特例措置の創設等について今後の課題として引き続き要望してゆく（全政連）