

令和4年度
国土交通省税制改正概要

※抜粋



国土交通省

令和3年12月

国土交通省

令和4年度国土交通省税制改正概要(主要項目の概要)

I. 社会経済活動の確実な回復と経済好循環の加速・拡大

1. 感染症の影響からの経済回復に向けた躊躇なく機動的な対応

☆ ①住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置として、以下の措置を講じる

1) 住宅ローン減税

以下の措置を講じた上で、4年間延長

- ・控除率を0.7%、控除期間を13年等とする
- ・環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を講じる
- ・既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)について、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和
- ・新築住宅の床面積要件について、当面の間、40㎡以上に緩和

(所得税額から控除しきれない額は、個人住民税から控除する制度についても継続)

2) 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

非課税限度額を良質な住宅について1,000万円とした上で、2年間延長

※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和

3) 認定住宅に係る投資型減税

対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長

☆ ②令和4年度の土地に係る固定資産税について、地価の上昇に伴う負担の急増と、新型コロナウイルスの影響等による経済社会情勢の悪化とその後の回復状況を踏まえ、商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制(税額上昇分を半減)する措置を講じる

③航空機燃料税について、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、過去に例を見ない規模で航空需要の大幅な減少が続いている状況を踏まえ、令和4年度に限り、税率をコロナ前の18,000円/klから、13,000円/klへ軽減

2. グリーン社会の実現、DXの加速

①カーボンニュートラルポートの形成を促進するため、国際戦略港湾等において港湾運営会社が国の補助を受けて取得した陸上電力供給設備に係る固定資産税の特例措置(課税標準を3年間2/3に軽減)を創設

☆ ②1. ①に加え、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置の2年間延長

(認定長期優良住宅)

- ・登録免許税:所有権保存登記(一般住宅0.15%→0.1%)、
所有権移転登記(一般住宅0.3%→戸建て0.2%、マンション0.1%)
- ・不動産取得税:課税標準からの控除額の特例(一般住宅1,200万円→1,300万円)
- ・固定資産税:新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長
(戸建て3年→5年、マンション5年→7年)

(認定低炭素住宅)

- ・登録免許税:所有権保存登記(一般住宅0.15%→0.1%)、
所有権移転登記(一般住宅0.3%→0.1%)

- ③物流総合効率化法の認定計画に基づき取得した事業用資産に係る特例措置(法人税等の割増償却5年間 10%、固定資産税等の課税標準を5年間 1/2 等に軽減)について、新たな総合物流施策大綱を踏まえた所要の要件等の見直しを行った上で、2年間延長

3. 経済安全保障の確立、国際競争力の確保・強化

- ①国際船舶の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置(本則 0.4%→特例 0.35%)の2年間延長
②IRに関する税制について、令和3年度与党税制改正大綱を踏まえ、具体化

4. 不動産市場の活性化・土地の有効活用の推進

- ☆①所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る以下の特例措置について、対象事業に備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業等を追加する等、拡充措置を講じる
- ・所得税・法人税等:当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を軽減
 - ・固定資産税等:当該事業の用に供する土地・償却資産に係る課税標準を5年間 2/3 等に軽減
- ☆②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(軽減割合 20%~50%)の2年間延長

II. 豊かな暮らしの実現と地域の活性化

1. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ☆①住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置として、以下の措置を講じる【再掲】
- 1)住宅ローン減税
以下の措置を講じた上で、4年間延長
 - ・控除率を0.7%、控除期間を13年等とする
 - ・環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を講じる
 - ・既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)について、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和
 - ・新築住宅の床面積要件について、当面の間、40㎡以上に緩和
(所得税額から控除しきれない額は、個人住民税から控除する制度についても継続)
 - 2)住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置
非課税限度額を良質な住宅について1,000万円とした上で、2年間延長
※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
 - 3)認定住宅に係る投資型減税
対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長
- ☆②新築住宅に係る固定資産税の減額措置(戸建て3年間、マンション5年間:1/2減額)の2年間延長
※土砂災害特別警戒区域等の区域内において一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅については適用対象から除外

- ☆ ③住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置(保存登記:本則 0.4%→0.15%、移転登記:本則2%→0.3%、抵当権設定登記:本則 0.4%→0.1%)の2年間延長
※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
- ☆ ④居住用財産の買換え等に係る所得税等の特例措置(譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除)の2年間延長
- ☆ ⑤宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を、個人が取得した場合の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2年間延長
※既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和
- ☆ ⑥以下の住宅リフォームをした場合の特例措置について、一部要件を緩和した上で、2年間延長
 - 1)所得税額の控除
 - ・一定の改修工事(省エネ、長期優良住宅化等)を含むリフォームを行った場合、一定額を工事年分の所得税額から控除
 - ・省エネルギーリフォームの工事要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」を「窓の断熱改修工事」に緩和
 - 2)固定資産税の減額措置
 - ・省エネ改修:工事の翌年度 1/3 減額
築年数要件(H20.1.1 以前から所在する住宅)について、「H26.4.1 以前から所在する住宅」へ見直し
 - ・耐震改修:工事の翌年度 1/2 減額(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の場合は工事の翌年度から2年間 1/2 減額)
 - ・バリアフリー改修:工事の翌年度 1/3 減額
 - ・長期優良住宅化改修: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、工事の翌年度 2/3 減額

2. 活力ある地方創り

- ①居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための民地の開放・施設の改修等に関する固定資産税等の特例措置(課税標準を5年間 1/2 に軽減)について、拡充等(対象となる償却資産に電源設備、給排水設備、冷房設備、暖房設備を追加等)した上で、2年間延長
- ②JR北海道及び四国に係る二島特例(固定資産税等の課税標準を 1/2 に軽減)、JR北海道、四国及び貨物に係る国鉄承継特例(固定資産税等の課税標準を 3/5 に軽減)の5年間延長
- ③JR貨物が鉄道貨物輸送の効率化のために取得した新規製造車両に係る固定資産税の特例措置(課税標準を5年間 3/5 に軽減)について、一部見直しを行った上で、2年間延長
- ④地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく鉄道事業再構築事業を実施する路線において取得した鉄道施設に係る固定資産税等の特例措置(課税標準を5年間 1/4 に軽減)の2年間延長
- ⑤国内路線に就航する航空機に係る固定資産税の特例措置(課税標準を3年間 2/3 等に軽減)の2年間延長
- ⑥外国人旅行者向け免税制度について、免税対象者及びその確認方法を明確化

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7%		<入居年>		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	5,000万円	4,500万円	4,500万円			
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	4,500万円	3,500万円	3,500万円			
	既存住宅	省エネ基準適合住宅	4,000万円	4,000万円	3,000万円	3,000万円			
		その他の住宅	3,000万円	3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	0円			
控除期間	新築住宅・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							
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))							

- ※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。
- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
- *良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
- *既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。
- 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

土地に係る固定資産税の経済状況に応じた措置(固定資産税・都市計画税)

土地に係る固定資産税について、コロナ前の地価の上昇に伴う負担の急増と、新型コロナウイルスの影響等による経済社会情勢の悪化とその他の後の回復状況を踏まえ、現行の負担調整措置の原則は維持しつつも、令和4年度は商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制する措置を講じる。

現行制度

土地の固定資産税に係る評価額は3年ごとに見直され、令和3～5年度までは令和2年1月1日の地価をベースに評価額が算定(※1)されるが、地価上昇の際、納税者の税負担に配慮し、課税標準額は評価額の5%ずつ増加する等の負担調整措置(※2)が講じられている。

(※1)下落修正あり

(※2)令和3年度は、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置

＜土地の固定資産税額＝課税標準額×税率(1.4%)＞

商業地等	負担水準20～60%未満 (地価が上昇)	課税標準額＝前年度課税標準額＋評価額×5%
	負担水準60～70%以下 (地価がほぼ横ばい)	課税標準額＝前年度課税標準額(据置特例)

施策の背景

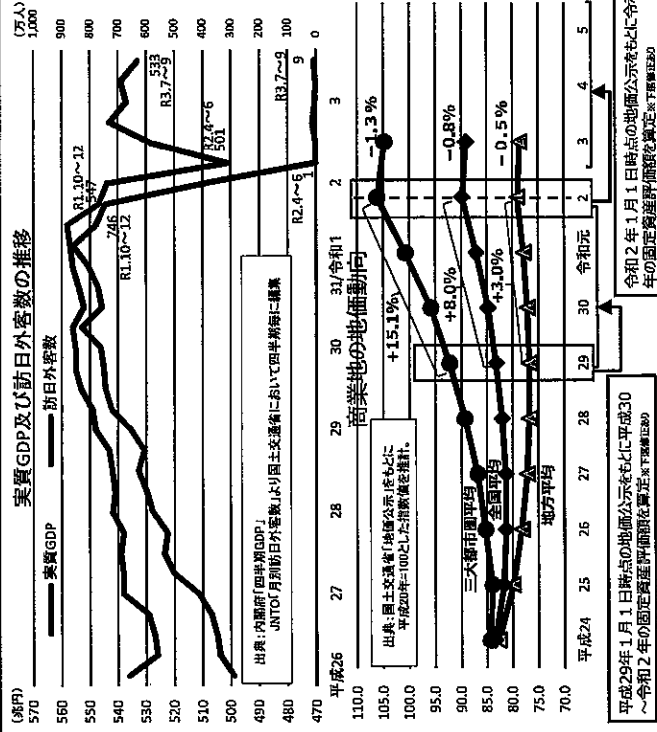
- 平成29年から令和2年までの地価の急上昇を受けて、新型コロナウイルス感染症拡大後の地価の下落を考慮してもなお、令和4年度の土地の固定資産税は上昇となる地点が多く、商業地の2割近くの地点で、10%以上の負担増となる可能性。
- 一方で、令和3年は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、多くの地域で9月末まで緊急事態宣言や重点措置が発令され、経済活動が大幅に制限される状況が長期間続き、今なお、事業者は厳しい経済状況に直面している。
- 新型コロナウイルス感染症の感染者数は減少しているが、感染症の見直し及び経済の回復に向けた見直しは不透明なところがあり油断はできない。



令和4年度の土地の固定資産税については、経済対策による各種支援策の効果を見なうことがないよう、また、経済の先行き不透明感がある中、事業者の経済活動と経済回復を後押しするためにも、現行の負担調整措置の原則は維持しつつも、経済活動の基盤となる土地に係る税負担増を緩和する措置を講じる必要性が高い。

要望の結果

令和4年度は、商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制(税額上昇分を半減)する措置を講じ、税負担増の緩和を図る。



平成29年1月1日時点の地価公示を100とし、平成30～令和2年の固定資産税評価額を算定(※1) (FISREI20)

令和2年1月1日時点の地価公示を100とし、令和3～5年の固定資産税評価額を算定(※2) (FISREI20)

省エネ性能に優れた住宅の普及促進に係る特例措置の延長等 (所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税・個人住民税)

省エネ性能等に優れた住宅の普及を促進するため、住宅ローン減税等の所得税等に係る特例措置のほか、以下のとおり、認定住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 我が国は「2050年カーボンニュートラルの実現」を宣言。また、2030年度の新たな温室効果ガス削減目標として、2013年度比46%削減を目指すこととしている。(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))
- 2050年カーボンニュートラルに向け、省エネ性能の高い住宅に対して政策による支援を行い、自立的な普及に向けた環境を整備することとされている。(2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略(令和3年6月18日決定))
- 長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない長期優良住宅(※)や高度な省エネ性能を有する低炭素住宅の普及促進を図り、脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成を図る必要がある。

※長期優良住宅の普及促進を図るため、認定手続きの見直し等を内容とする改正長期優良住宅法が令和3年5月に成立

要望の結果

特例措置の内容

○認定長期優良住宅に係る特例措置

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記：一般住宅特例0.15% → 0.1%
- 所有権移転登記：一般住宅特例0.3% → マンション：0.1%、戸建て：0.2%

【不動産取得税】

課税標準からの控除額を

一般住宅特例より増額

- 一般住宅特例1,200万円 → 1,300万円

【固定資産税】

一般住宅特例(1/2減額)の

適用期間を延長

- 戸建て：3年 → 5年、マンション：5年 → 7年

○認定低炭素住宅に係る特例措置

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記：一般住宅特例0.15% → 0.1%
- 所有権移転登記：一般住宅特例0.3% → 0.1%

結果

省エネ性能等に優れた住宅の普及を促進するため、住宅ローン減税等の所得税等に係る特例措置のほか、上記の現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

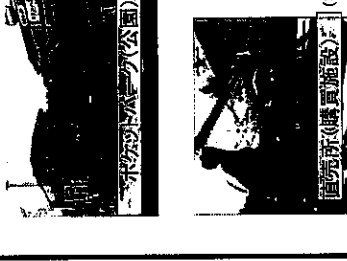
所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の拡充 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税・固定資産税・都市計画税)

所有者不明土地法の改正による地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充に伴い、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)や、事業の用に供する資産に係る固定資産税等の対象事業を拡充する。

施策の背景

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用二一ズの低下等による所有者不明土地の増加を踏まえ、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号)では、一定の所有者不明土地について、都道府県知事による事業の公益性等の確認を経て、当該土地に使用権(上限10年)を設定し、公園、広場、購買施設等として利用できる「地域福利増進事業(※)」を創設した。
- 今般、所有者不明土地法の改正において、防災・減災の必要性の更なる増大や再生可能エネルギーの推進などの社会経済情勢の変化に対応する観点から、地域福利増進事業の対象となる事業等を拡充する。

地域福利増進事業(※)のイメージ



(※) 知事の裁定による使用権(最長10年)の設定により、所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度

要望の結果

特例措置の内容

- 【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減する(～令和4年12月31日)。
- 【固定資産税・都市計画税】地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産について、課税標準を5年間2/3等に軽減する(～令和5年3月31日)。

結果

- 地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充に伴い、特例措置の対象を拡充する。(関連する法改正を検討中)
- 地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充
- 備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業
 - 地産地消等に資する再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業 等

経済財政運営と改革の基本方針2021

(令和3年6月18日閣議決定)(抜粋)

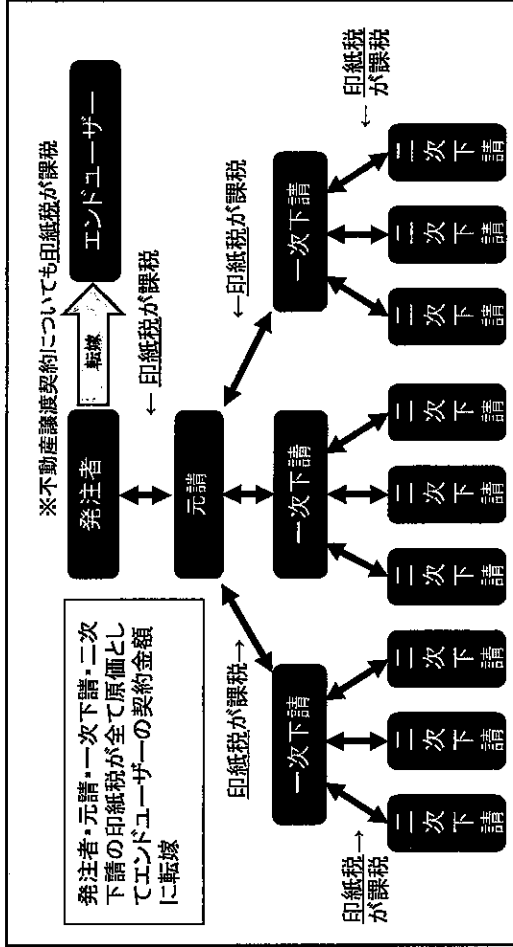
所有者不明土地等対策について、基本方針(注:所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針)等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。

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を2年間延長する。

施策の背景

- ・建設業においては、重層下請請負構造の中で多段階にわたり印紙税が課税。
- ・さらに、不動産流通段階でも課税され、最終的にはエンドユーザー(例：戸建住宅等)を購入する個人、工場建設の施主となる中小企業などに転嫁。
- ・このため、建設工事や不動産流通のコストを抑制し、消費者負担を軽減することにより、建設投資の促進、不動産取引の活性化を図る必要。



要望の結果

特例措置の内容

工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税について、右表の「現行の特例措置」とおり軽減

結果

現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

不動産の譲渡に関する契約書	契約金額		本則	現行の特例措置
	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%減)	
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1,000円	500円 (50%減)	
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2,000円	1,000円 (50%減)	
500万円超	1,000万円以下	1万円	5,000円 (50%減)	
1,000万円超	5,000万円以下	2万円	1万円 (50%減)	
5,000万円超	1億円以下	6万円	3万円 (50%減)	
1億円超	5億円以下	10万円	6万円 (40%減)	
5億円超	10億円以下	20万円	16万円 (20%減)	
10億円超	50億円以下	40万円	32万円 (20%減)	
50億円超		60万円	48万円 (20%減)	

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)【再掲】

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率	一律0.7%	<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	5,000万円	4,500万円	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅		4,500万円	3,500万円	3,500万円
		省エネ基準適合住宅		4,000万円	3,000万円	3,000万円
		その他の住宅		3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
控除期間	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			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・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				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

- ※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。
- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
- * 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
- * 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。
- 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

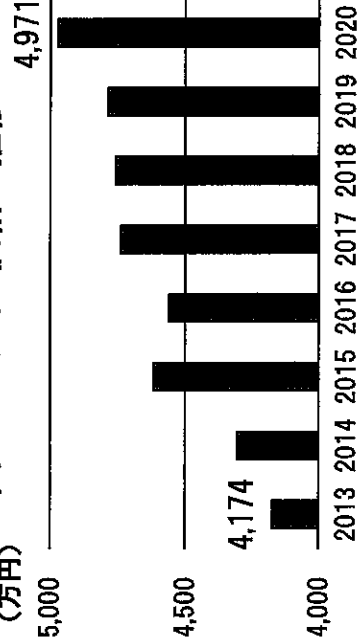
住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長する。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

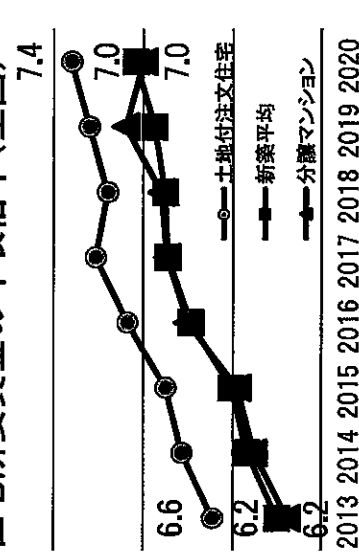
- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。

全国のマンション価格の推移



(出典)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

住宅所要資金の年収倍率(全国)



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

基礎的なストックの質の向上の必要

- 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要がある。

【住宅の耐震化率】

現状(平成30年推計)
耐震性を有しない住宅ストックの比率:約13%
総戸数約5,360万戸のうち、耐震性あり 約4,660万戸
耐震性なし 約 700万戸



目標(令和12年)
おおむね解消

※住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】
新築住宅に係る税額の減額措置

- ①戸建て:3年間 税額1/2減額
- ②マンション:5年間 税額1/2減額

結果

○ 現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

※ 土砂災害特別警戒区域等の区域内において一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅については、適用対象から除外

【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合の固定資産税額

	本特例が無い場合	本特例がある場合
1年目	18.2万円	9.1万円
2年目	17.1万円	8.5万円
3年目	15.9万円	8.0万円

↑ 3年間で約26万円の負担軽減効果

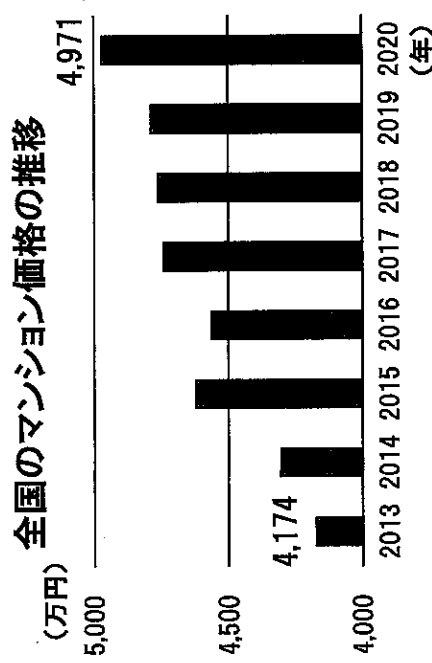
(国土交通省推計)

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)

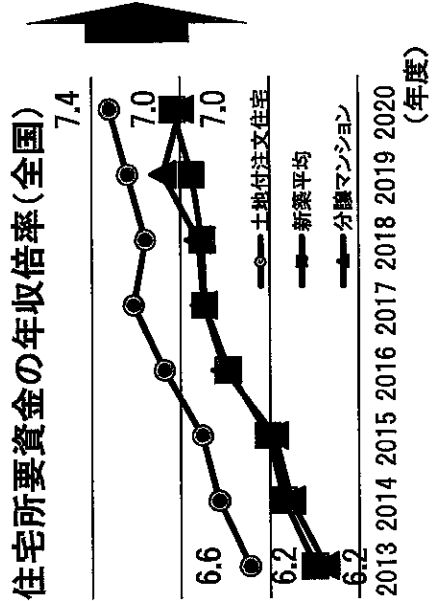
住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置を2年間延長するとともに、一部要件を緩和する。

施策の背景

- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

○本特例は、住宅取得の初期負担を軽減し、内需の柱である住宅投資を喚起する観点から、60年以上にわたって措置

○住宅の取得や、子供の人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進が必要(「住生活基本計画」(令和3年3月19日閣議決定))

○住宅の取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要

要望の結果

特例措置の内容

- 【登録免許税】
- 所有権の保存登記について税率軽減(本則 4/1000→特例 1.5/1000)
 - 所有権の移転登記について税率軽減(本則 20/1000→特例 3/1000)
 - 抵当権の設定登記について税率軽減(本則 4/1000→特例 1/1000)

結果

・現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

【本特例措置の効果イメージ】

- 保存登記: 2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
 - 移転登記: 22.1万円軽減(26万円→3.9万円)
 - 抵当権設定登記: 4.5万円軽減(6万円→1.5万円)
- (※)2,000万円(固定資産税評価額1,300万円、新築建物価格認定基準表額:1,000万円)の住宅を取得(借入額1,500万円)した場合を想定

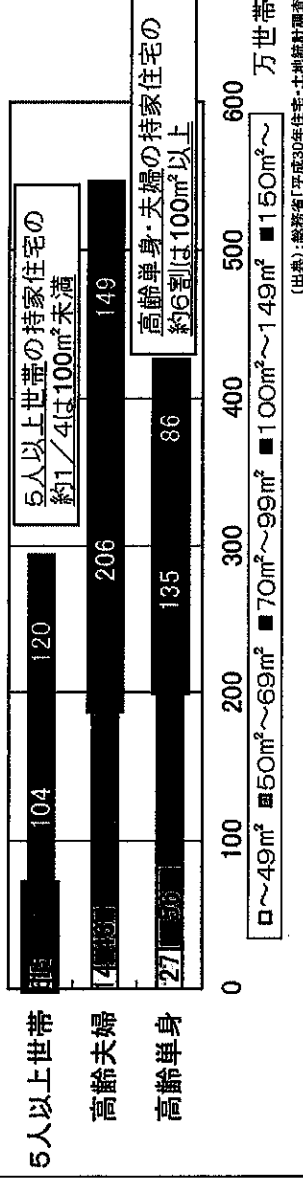
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

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を2年間延長する。

施策の背景

居住のミスマッチ

世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチがみられる。



住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、約5割において売却損が発生しており、住替えの支障となっている。また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生している。

住宅売却損益の発生状況



※売却時に築年数5年超の住宅 損得なし 6.3%

(出典)：(一社)不動産流通経営協会

要望の結果

特例措置の内容

※いずれも【所得税・個人住民税】

【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は、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は、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)

結果

現行の措置を2年間(令和4年1月1日～令和5年12月31日)延長する。

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リフォームを行った後、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を2年間延長するとともに、一部要件を緩和する。

施策の背景

- 既存住宅流通・リフォーム市場の更なる活性化に向けて、平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスパクションの活用や「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行いエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

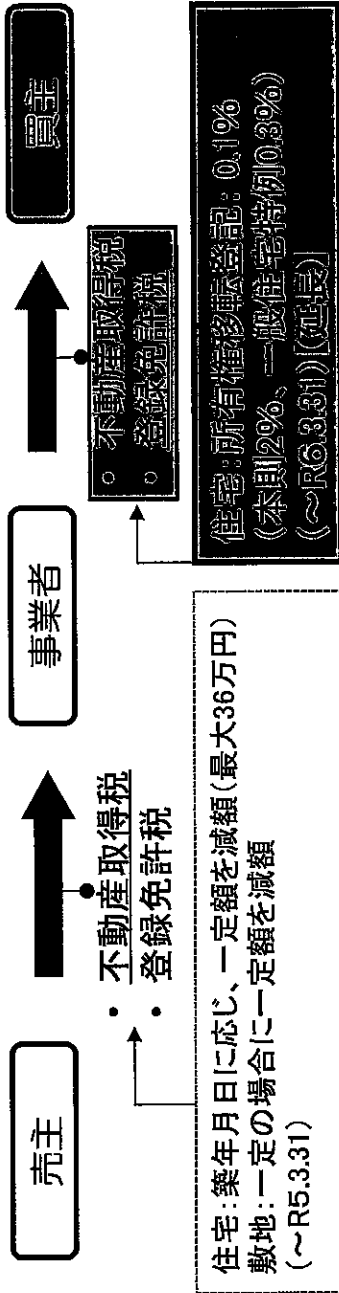
目標 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする。〔新生活基本計画（令和3年3月19日閣議決定）〕

要望の結果

特例措置の内容

- 宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合には、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引下げ

リフォーム工事（一定の質の向上）*



*耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結果

- 現行の措置を2年間（令和4年4月1日～令和6年3月31日）延長する。
- ※既存住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）については、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和。

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の拡充・延長(所得税)

既存住宅のリフォームを促進することにより、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・三世代同居・長期優良住宅)をした場合の特例措置を2年間延長するとともに、一部要件の緩和等を実施する。

施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅流通の活性化が重要。
- 既存住宅流通の活性化に資する、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状。

リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要

【住生活基本計画における目標】

令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大

- 「既存住宅の改修・建替の支援、省エネルギー性能に優れたリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。」
- 「既存住宅の省エネ改修を促進するための税、補助、融資による支援」
(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))

住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

要望の結果

特例措置の内容

○ローン型と投資型を整理統合し、以下の内容のように整理。

- ・必須工事について対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。
- ・必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額までの5%を所得税額から控除。

必須工事		その他工事		最大控除額 (必須工事とその他工事合計)	
対象工事 (いずれか実施)	対象工事限度額	対象工事	対象工事限度額	控除率	控除率
耐震	250万円	必須工事の対象 工事限度額超過 分及びその他のリ 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(※2)	10%	5%
バリアフリー	200万円				
省エネ	250万円(350万円※1)				
三世代同居	250万円				
耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円※1)				
耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円※1)				
長期優良 住宅化					
					62.5万円
					60万円
					62.5万円(67.5万円※1)
					62.5万円
					75万円(80万円※1)
					62.5万円(67.5万円※1)

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※2 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

結果

- ① 現行の措置を上記のとおり見直した上で2年間(令和4年1月1日～令和5年12月31日)延長する。
- ② 省エネリフォームの工事要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」を「窓の断熱改修工事」に緩和する。

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拡充・延長(固定資産税)

既存住宅のリフォームを促進することにより、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)をした場合の特例措置を2年間延長するとともに、省エネリフォームの築年数要件を見直す。

施策の背景

- ▶ 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅流通の活性化が重要。
- ▶ 既存住宅流通の活性化に資する、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状。
- ↳ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要

【住生活基本計画における目標】

令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大

「既存住宅の改修・建替の支援、省エネルギー性能に優れたリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。」

「既存住宅の省エネ改修を促進するための税、補助、融資による支援」
(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))

住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

- 耐震性・省エネ性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

要望の結果

特例措置の内容

■ 工事翌年度(*)の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合	適用期限
耐震	1/2減額	R6.3.31
バリアフリー	1/3減額	
省エネ	1/3減額	
長期優良住宅※	2/3減額	

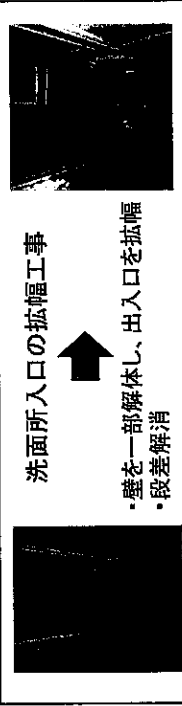
※ 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(*) 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、耐震改修をした場合は2年間1/2減額、耐震改修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

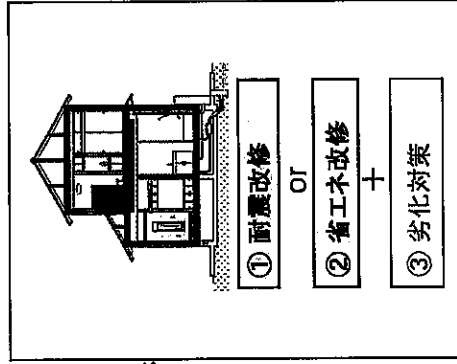
結果

- ① 現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。
- ② 省エネリフォームの築年数要件を見直す。(【現行】H20.1.1以前から所在する住宅⇒【見直し】H26.4.1以前から所在する住宅)

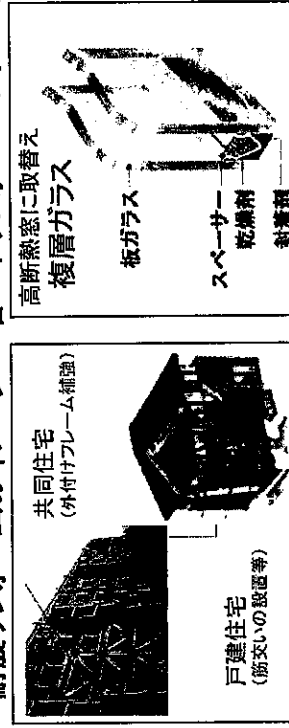
バリアフリーリフォームのイメージ



長期優良住宅化リフォームのイメージ



耐震リフォームのイメージ 省エネリフォームのイメージ



IV. 主要項目以外の項目

1. 国土交通省主管

- 所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例対象拡大に伴う特例措置の拡充(所得税・法人税等)
- ☆○低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税)
- 除害施設に係る特例措置の延長(固定資産税)
- 民間施設直結スマートインターチェンジ整備に係る特例措置の延長(登録免許税)
- 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(所得税等)
- 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除に関する標準的費用額の工事实績を踏まえた見直し(所得税)
- ☆○マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置の延長(登録免許税)
- ☆○マンションの建替え等の円滑化に関する法律における施行者又はマンション敷地売却組合が特定要除却認定マンション又はその敷地を取得する場合の非課税措置の延長(不動産取得税)
- ☆○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の延長(不動産取得税)
- 非課税対象法人への(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構の追加(登録免許税)
- 自動車関係諸税の課税のあり方の検討(自動車重量税・自動車税等)
- 自動車重量税のクレジットカード納付制度の創設(自動車重量税)
- 港湾法の改正に伴う所要の措置(事業所税)

2. 他省庁主管等

- 産業競争力強化法に基づく事業再編に係る登録免許税の軽減措置の見直し・延長(登録免許税)
- 公共の危害防止のために設置された施設又は設備に係る特例措置の延長(固定資産税)
- 沖縄の観光地形成促進地域における課税の特例措置の延長等(法人税等)
- 生産設備を含む事業用施設の耐震化の設備投資等を促進する国土強靱化税制(仮称)の創設の検討

