



3(公社)全宅連発政策第 49 号
令和 4 年 3 月 23 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 草間 時彦
(公印省略)

令和 4 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既存住宅の住宅ローン減税等の築年数要件の緩和等を内容とする令和 4 年度税制改正関連法案につきましては、令和 4 年 3 月 22 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 3 年 12 月 13 日付、3(公社)全宅連発政策第 35 号文書「令和 4 年度不動産関係税制改正の概要について」にてお知らせ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 4 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ので、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 4 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 4 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. 適用期限を迎える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、土地の流動化・有効活用の促進等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) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

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 4 年 3 月 31 日）を延長すること。

⇒築年数要件が廃止され、昭和 57 年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

(2) 新築住宅の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 4 年 3 月 31 日）を延長すること。

⇒令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

なお、一定の住宅^(※)は適用対象から除外されます

(※)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) 不動産取得税に係る特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を 3 年（原則：2 年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から 1 年を経過した日（原則：6 ヶ月）とする特例措置の適用期限（令和 4 年 3 月 31 日）を延長すること。

⇒令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

(4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

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中古住宅を取得し

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 4 年 3 月 31 日）を延長すること。

⇒築年数要件が廃止され、昭和 57 年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

（５）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 3 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 5 年 12 月 31 日まで 2 年間延長されます

（６）その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 住宅ローン減税制度 …… 令和 3 年 12 月 31 日

⇒制度見直しのうえ、以下の措置が講じられます

適用期限：4 年間延長（令和 7 年 12 月 31 日まで）

控除率：一律 0.7%に引き下げ

床面積要件：50 m²（新築の場合、令和 5 年までに建築確認：40 m²（所得要件 1,000 万円以下））

所得要件：合計所得金額 2,000 万円以下

控除期間：新築住宅・買取再販においては、原則 13 年（既存住宅は 10 年）

築年数要件：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

※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

借入限度額：以下のとおり

	<入居年>	2022 (R4) 年	2023 (R5) 年	2024 (R6) 年	2025 (R7) 年
新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000 万円		4,500 万円	
	ZEH 水準省エネ住宅	4,500 万円		3,500 万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000 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 10 年))
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

② 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 …… 令和 4 年 3 月 31 日

⇒令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

③ 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置

…… 令和 4 年 3 月 31 日

⇒令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

なお、省エネ改修工事については築年数要件が見直されます

④ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）

…… 令和 4 年 3 月 31 日

⇒令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

⑤ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置

…… 令和 4 年 3 月 31 日

⇒令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

⑥ 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）

…… 令和 4 年 3 月 31 日

⇒令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

⑦ 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、固定資産税等）

…… 令和 4 年 3 月 31 日

⇒令和 6 年 3 月 31 日まで 2 年間延長されます

⑧ 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 3 年 12 月 31 日

⇒非課税限度額が最大 1,000 万円（質の高い住宅）となり、築年数要件が緩和されたうえで、令和 5 年 12 月 31 日まで 2 年間延長されます

また、受贈者の年齢要件が 18 歳以上に引き下げられます

⑨ 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 3 年 12 月 31 日

⇒築年数要件が廃止され、昭和 57 年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和 5 年 1 2 月 3 1 日まで 2 年間延長されます

2. 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

（1）築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20 年または 25 年）を廃止し、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

⇒前述のとおり住宅ローン控除、登録免許税の特例及び住宅取得資金等贈与制度等について、築年数要件が廃止され、昭和 57 年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされます

（2）床面積要件の見直し

消費税率 10%が適用される場合の住宅ローン減税における控除期間 13 年の措置および贈与税非課税措置については、所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、上記以外の場合においても床面積要件を緩和するとともに、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緩和すること。

（3）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。

⇒上記（2）（3）について、今後の課題として引き続き要望してまいります

3. 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

所有者不明土地の円滑な利活用を図り、また、所有者不明土地の発生抑制につなげるため、以下の措置を講じること。

(1) 地域福利増進事業の対象事業の拡充に伴う所要の措置

所有者不明土地を利用して地域のための事業を行うことを可能とする「地域福利増進事業」について、対象事業拡充に伴う所要の措置を講じること。

⇒以下とおり特例措置の対象が拡充されます

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

(2) ランドバンクが一時的に取得した土地等を流通させる場合の税に係る特例措置の創設

空き地や空き家の管理、流通、再生を担う組織（ランドバンク）が一時的に取得した土地等を流通させる場合の特例措置を創設すること。

⇒今回の大綱には盛り込まれませんでした

(3) 相続登記に係る税制優遇措置等の創設

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、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. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

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軽減措置（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。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

5. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等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

6. 空き家等の更なる流通促進のための譲渡課税価額の軽減措置

(1) 空き家の譲渡所得について 3,000 万円を特別控除する措置の要件緩和

標記特例措置について、以下の要件を緩和すること。

- ① 「相続時から 3 年以内」とされている適用期間の要件を緩和すること
- ② 相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること
- ③ 「昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋」とされている要件を見直すこと

(2) 低未利用土地等の利用促進のための特例措置の要件緩和等

⇒上記 (1) (2) とともに今後の課題として、引き続き要望してまいります

7. 土地の固定資産税等に係る所要の措置

令和 3 年度の評価替えに伴い税額が上昇する全ての土地につき、令和 2 年度税額に据え置かれている固定資産税等の来年度の取り扱いについて、新型コロナウイルス感染症の状況、経済状況、地価動向等を踏まえ、負担軽減のために必要な所要の措置を講じること。

⇒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）する措置が講じられます

8. 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