

4(公社)全宅連発政策第 47 号

令和 5 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 5 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低未利用地を譲渡した場合の 100 万円控除の要件拡充及び空き家を譲渡した場合の 3000 万円特別控除の要件拡充等を内容とする令和 5 年度税制改正関連法案につきましては、令和 5 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 4 年 12 月 16 日付、4(公社)全宅連発政策第 36 号文書「令和 5 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 5 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 5 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5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及び拡充

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、適用期限を延長及び拡充すること。

(1) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長及び拡充

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について、以下の措置を講ずること。

- ① 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の適用期限（令和4年12月31日）を延長すること
- ② 譲渡価額の上限を800万円に引き上げること

■以下の延長および措置が講じられます

- 現行の措置を令和7年12月31日まで3年間延長
- 以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ
 - ・市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
 - ・所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地
- 適用対象となる低未利用土地等の譲渡後の利用要件に係る用途から、いわゆるコインパーキングが除外される

※上記の改正は、令和5年1月1日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。

(2) 空き家等の発生を抑制するための特例措置の延長と拡充

空き家等の発生を抑制し、更なる流通促進を図るため、相続空き家の譲渡所得に係る特別控除について、以下の措置を講ずること。

- ① 相続によって取得した居住用の空き家を譲渡した場合に3,000万円を特別控除する特例措置について適用期限（令和5年12月31日）を延長すること
- ② 譲渡後一定期間内に耐震改修工事又は除却工事を行う場合についても本特例の対象とすること

- ③ 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
- ④ 「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

⇒以下の延長および措置が講じられます

- 令和 9 年 1 2 月 3 1 日まで 4 年間延長
- 当該被相続人居住用家屋が当該譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年 2 月 1 5 日までの間に次に掲げる場合に該当する事となったときは適用対象とする
 - ・耐震基準に適合することとなった場合
 - ・その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合
- 相続人の数が 3 人以上である場合における特別控除額を 2,000 万円とする
- その他所要の措置を講ずる

※上記の改正は、令和 6 年 1 月 1 日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

⇒③、④については、今回の大綱には盛り込まれませんでした

(3) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率(1.5%)を令和 5 年 4 月 1 日以降も据え置くこと。

⇒令和 8 年 3 月 3 1 日まで 3 年間延長されます

(4) 既存住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が既存住宅を買い取り、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販売する場合の、宅建業者の既存住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率(令和 5 年 3 月 31 日)を延長すること。

⇒令和 7 年 3 月 3 1 日まで 2 年間延長されます

(5) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例

…… 令和 4 年 12 月 31 日

⇒以下の見直しを行ったうえで、令和 7 年 1 2 月 3 1 日まで 3

年間延長されます

- 適用対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外
- 開発許可を受けて住宅建設のように供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する
 - ・市街化区域
 - ・市街化調整区域
 - ・区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域（用途地域が定められている区域に限る）

② 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置

…… 令和5年3月31日

⇒登録免許税については、令和8年3月31日まで3年間延長されます

不動産取得税については、令和7年3月31日まで2年間延長されます

③ 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置 …… 令和5年3月31日

⇒令和7年3月31日まで2年間延長されます

④ 特定の事業用資産の買換えの特例 …… 令和5年3月31日

⇒以下の見直しを行ったうえで、令和8年3月31日まで3年間延長されます

- 既成市街地等の内から外への買換えを適用対象から除外
- 航空機騒音傷害区域の内から外への買換について、譲渡資産から令和2年4月1日前に特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法の航空機騒音傷害防止特別地区又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律の第二種区域となった区域内にある資産を除外
- 本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えの課税の繰延べ割合について

- ・ 東京都の特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域へ買換えの繰延べ割合を 90%（現行：80%）に引き上げ
- ・ 同法の集中地域以外の地域から東京都の特別区の区域への買換の繰延べ割合を 60%（現行：70%）に引き下げ

⑤ 法人の土地譲渡重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置 …… 令和 5 年 3 月 31 日

⇒法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度について以下の見直しを行ったうえで、令和 8 年 3 月 31 日まで 3 年間延長されます

適用除外措置（優良住宅地の造成等のための譲渡等に係る適用除外）について、以下の見直しを行ったうえ、その適用期限を 3 年延長する

- 対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外
- 開発許可を受けて住宅建設のように供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する
 - ・ 市街化区域
 - ・ 市街化調整区域
 - ・ 区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域（用途地域が定められている区域に限る）

2. 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

（1）床面積要件の見直し

住宅ローン減税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、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。

⇒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. 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

4. 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

5. 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

6. 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