

## (はじめに)

令和3年12月10日、令和4年度国土交通省税制改正概要が公表された。以下では、国土交通省の土地・不動産、住宅、都市関係の税制改正事項について主なものを紹介する<sup>1</sup>。

## 1. 土地・不動産関係

### ○土地に係る固定資産税の経済状況に応じた措置（固定資産税等）

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。

### ○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・固定資産税等）

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

### ○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（軽減割合20%～50%）の2年間延長

## 2. 住宅関係

### ○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・贈与税等）

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)

<sup>1</sup> 令和4年度国土交通省税制改正概要をもとに作成。  
<https://www.mlit.go.jp/page/content/001445195.pdf>

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

**○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・登録免許税等）**

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%）

**○新築住宅に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）**

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

**○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

**○居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長（所得税等）**

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

**○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）**

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

**○既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長（所得税・固定資産税）**

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

### 3. 都市関係

#### ○居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の拡充・延長（固定資産税等）

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

(伊藤 夏生)