

(はじめに)

令和4年8月25日、令和5年度国土交通省税制改正要望事項が公表された。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要望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

○長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長（所得税・法人税）

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%（一部75%・70%）の課税繰延べを認める措置を3年間延長する。

○土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

土地の所有権移転登記及び信託登記にかかる登録免許税の特例措置（所有権移転登記2%→1.5%、信託登記0.4%→0.3%）を2年間延長する。

○優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長（所得税・法人税・個人住民税・法人住民税）

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該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）に係る特例措置（20%（所得税15%+個人住民税5%）→14%（所得税10%+個人住民税4%））を3年間延長する。

○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（100万円控除）の拡充・延長（所得税・個人住民税）

個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置（100万円控除）を3年間延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円（500万円→800万円）に引き上げる。

○リート及び特定目的会社を取得する不動産に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

リート及び特定目的会社を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置（登録免許税：移転登記2%→1.3%、不動産取得税：課税標準から3/5控除）を2年間延長する。

○不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長（登録免許税・不動産取得税）

不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置（登録免許税：移転登記2%→1.3% 保存登記0.4%→0.3%、不動産取得税：課税標準から1/2控除）を2年間延長する

<sup>1</sup> 令和5年度国土交通省税制改正要望事項をもとに作成。  
<https://www.mlit.go.jp/page/content/001498645.pdf>

とともに、不動産取得税の軽減対象に保育所を追加する。

## 2. 都市関係

### ○都市再生緊急整備地域等における認定民間都市再生事業に係る課税の特例措置の拡充・延長（所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税・都市計画税）

都市再生緊急整備地域等における国土交通大臣の認定を受けた優良な民間都市開発プロジェクト（認定民間都市再生事業）に係る特例措置（所得税・法人税：5年間2.5割増償却（5割増償却）、登録免許税：建物の保存登記0.4%→0.35%（0.2%）等）について、2年間延長する。また、地方都市における事業区域面積要件の緩和（原則1ha→0.5ha）を行う。

## 3. 住宅関係

### ○長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設（固定資産税）

管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合に、固定資産税に係る特例措置（当該大規模修繕工事が完了した翌年度分の固定資産税額を1/3減額）を2年間講じる。

### ○空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の拡充・延長（所得税・個人住民税）

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、譲渡後に耐震改修工事又は除却する場合も適用対象となるよう拡充する。

### ○買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長（不動産取得税）

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、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者が当該住宅等を取得した際に課される不動産取得税を減額する特例措置（住宅部分：築年月日に応じ一定額を減額（最大36万円）、敷地部分：一定の場合に税額から一定額を減額）を2年間延長する。

### ○サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（不動産取得税・固定資産税）

新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置（不動産取得税：家屋 課税標準から1,200万円控除/戸、土地 税額から一定額を減額。固定資産税：5年間、税額を1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減）を2年間延長する。

### ○耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）

耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置（耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了の翌年度から2年間、税額を1/2減額（改修工事費の2.5%を限度）を3年間延長する。

（伊藤 夏生）