

(はじめに)

令和4年12月16日、令和5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

○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）

コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとし、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現するため、長期保有（10年超）の土地等を譲渡し、新たに事業用資産（買換え資産）を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置を3年間延長する。

特例措置の内容

（法人税・所得税）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、原則80%（外→三大都市圏等：75%、外→23区：70%）の課税繰延べ

要望の結果

現行の措置を3年間（令和5年4月1日～令和8年3月31日）延長する。  
本社の買換えについて圧縮率を見直し（23区→外：90%、外→23区：60%）

○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）

新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現し、経済の好循環を加速・拡大させるため、土地の所有権移転登記及び信託登記に係る登録免許税の特例措置を3年間延長する。

特例措置の内容

（登録免許税）土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減  
所有権移転登記：本則2%→特例1.5%  
信託登記：本則0.4%→特例0.3%

要望の結果

現行の措置を3年間（令和5年4月1日～令和8年3月31日）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の長期譲渡所得の特例措置（軽減税率）を3年間延長する。

<sup>1</sup> 令和5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/001579075.pdf>

#### 特例措置の内容

(所得税・個人住民税等) 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

(所得税) 本則 15%→特例 10%

(個人所得税) 本則 5%→特例 4%

#### 要望の結果

対象事業を一部見直しの上、現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)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)**

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、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を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

#### 特例措置の内容

(所得税・個人住民税) 個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(譲渡前に低未利用地であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市町村が確認したものに限る)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

#### 要望の結果

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

以下の土地は譲渡価格の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①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
- ②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

### **○リート及び特定目的会社が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が不動産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を2年間延長する。

#### 特例措置の内容

リート及び特定目的会社が取得する不動産について、以下の措置を講じる。

(登録免許税) 移転登記に係る税率を軽減(本則 2%→1.3%)

(不動産取得税) 課税標準から3/5控除

#### 要望の結果

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)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を活用した民間不動産投資を一層推進するため、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を2年間延長するとともに、不動産取得税の軽減対象に保育所を追加する。

#### 特例措置の内容

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ついて以下の措置を講じる。

(登録免許税) 税率軽減 (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

#### 要望の結果

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。

不動産取得税の軽減対象に保育所を追加する。

## 2. 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)

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

#### 特例措置の内容

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。

減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

#### 要望の結果

2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

### ○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)

空き家の発生を抑制を図るため、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、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

#### 特例措置の内容

(所得税・個人住民税) 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋※を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前)において被相続人の居住の用に供されていたもの

#### 要望の結果

現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。

売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。

## ○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）

買取再販で扱われる一定の住宅等に係る不動産取得税（宅地建物取引業者の取得に係るもの）について、軽減措置の適用期限を2年間延長する。

### 特例措置の内容

買取再販で扱われる住宅・敷地のうち、一定の質の向上を図る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ものについて、不動産取得税（宅地建物取引業者の取得に係るもの）を次の通り減額。

住宅部分：築年月に応じ、一定額を減額（最大36万円）

敷地部分：一定の場合（対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合）に、税額から一定額（150万円又は家屋の床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額）を減額

### 要望の結果

現行の措置を2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）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）

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置を2年間延長する。

### 特例措置の内容

（不動産取得税）家屋：課税標準から1,200万円/戸を控除。

土地：税額から一定額（150万円又は家屋の床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額）を減額。

（固定資産税）5年間、税額を減額。

減額割合は1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合（参酌標準：2/3）。

※上記の各特例措置の対象は、国からの建設費補助を受けていること等、一定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅に限る。

### 要望の結果

現行の措置を2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）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）

建築物の耐震改修を促進し、地震発生時における人命・財産の被害の防止を図るため、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固定資産税の減額措置を3年間延長する。

### 特例措置の内容

（固定資産税）耐震診断義務付け対象建築物で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）。

### 要望の結果

現行の措置を3年間（令和5年4月1日～令和8年3月31日）延長する。

### 3. 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）に係る特例措置について、3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。

##### 特例措置の内容

認定民間都市再生事業の施行に伴い取得する建築物等について、以下の特例措置を講じる。

（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%）

（不動産取得税）課税標準1/5控除（1/2控除）

上記を参酌基準とし、1/10～3/10（2/5～3/5）の範囲内で都道府県の条例で定める割合を控除

（固定資産税・都市計画税）課税標準を5年間3/5に軽減（1/2に軽減）

上記を参酌基準とし、1/2～7/10（2/5～3/5）の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減

※（ ）内は特定都市再生緊急整備地域内の場合

##### 要望の結果

都市再生緊急整備地域における事業区域面積要件を原則1haから0.5haへ緩和する。

現行の措置を3年間（令和5年4月1日～令和8年3月31日）延長する。

#### ○市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換特例の延長（所得税・法人税）

市街地再開発事業による保留床の処分の促進を図るため、事業用資産を保留床に買換えた場合の特例措置（課税繰延べ）の適用期限を3年間延長する。

##### 特例措置の内容

個人又は法人が、所有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業による保留床を取得して事業の用に供した場合（事業用資産を保留床に買換えた場合）、譲渡した事業用資産の譲渡益について80%の課税繰延べ

##### 要望の結果

現行の措置を3年間延長する。

（所得税）令和8年12月31日まで

（法人税）令和8年3月31日まで

（伊藤 夏生）