

#空き家 空き地問題 待ったなし

令和5年度税制改正大綱のポイント

～2つの特例措置の拡充へ～



令和5年度の税制改正では、以前に本会が要望し創設された「低未利用地を譲渡した場合の100万円控除」について更なる活用を図る観点から、適用期限の延長と共に譲渡価額の上限について800万円まで引き上げられました。さらに「空き家の発生を抑制するための3,000万円特別控除」については、適用期限の延長のほか、譲渡後に一定期間内に除却工事等行った場合においても、特例の対象とすべく要件が拡充されました。

今回の税制は未曾有の国際情勢の中で大変厳しい改正議論が続くなか、全国各地で問題となっている空き家、空き地問題を早期に解決することは本会において最重要課題であると捉え、まさに「待ったなし」の信念のもと関連団体と連携し、各方面に対し粘り強く要望活動を行った結果、大変実効性のある改正が盛り込まれた内容となりました。

会員の皆様におかれましては、昨今の原材料価格をはじめとする各種物価の上昇によって厳しい経済状況が続いておりますが、今回の税制改正等を有効に活用し、取引を推進いただきますよう心よりご祈念申し上げます。

令和5年1月20日

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 会長 **坂本 久**

1

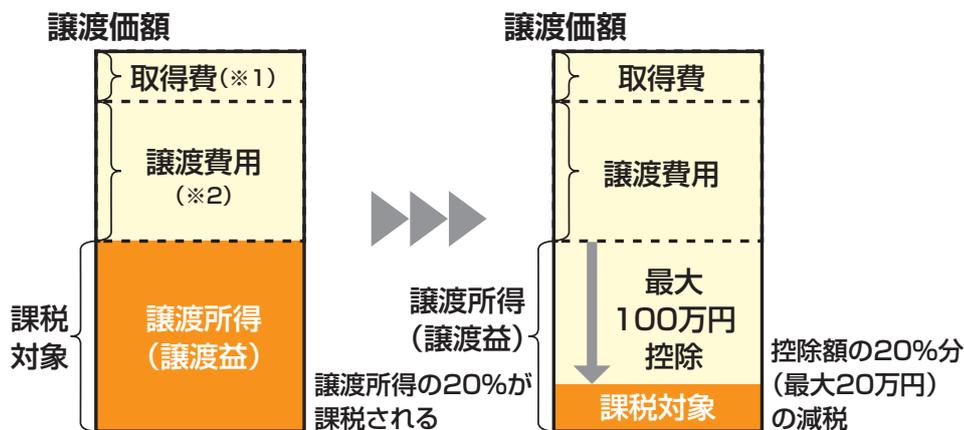
低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の延長・拡充

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・管理の確保と、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が以下のとおり延長・拡充されます。

現行の特例措置の概要

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を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置

- ◆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当該物件を利用する意向があることについて、市区町村の確認が必要。
- ◆更地のみではなく空き家等の建物を有する場合についても対象



(※1) 取得費が解らない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。

(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

改正内容

- 1 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
- 2 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
 - 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
- 3 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コインパーキングを除外

※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 空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の延長・拡充

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除去後の敷地を含む。)の有効活用を促進するため、空き家の売却に係る特例措置が、以下の通り延長・拡充されます。

現行の特例措置の概要

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^(※1)を相続した相続人は、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

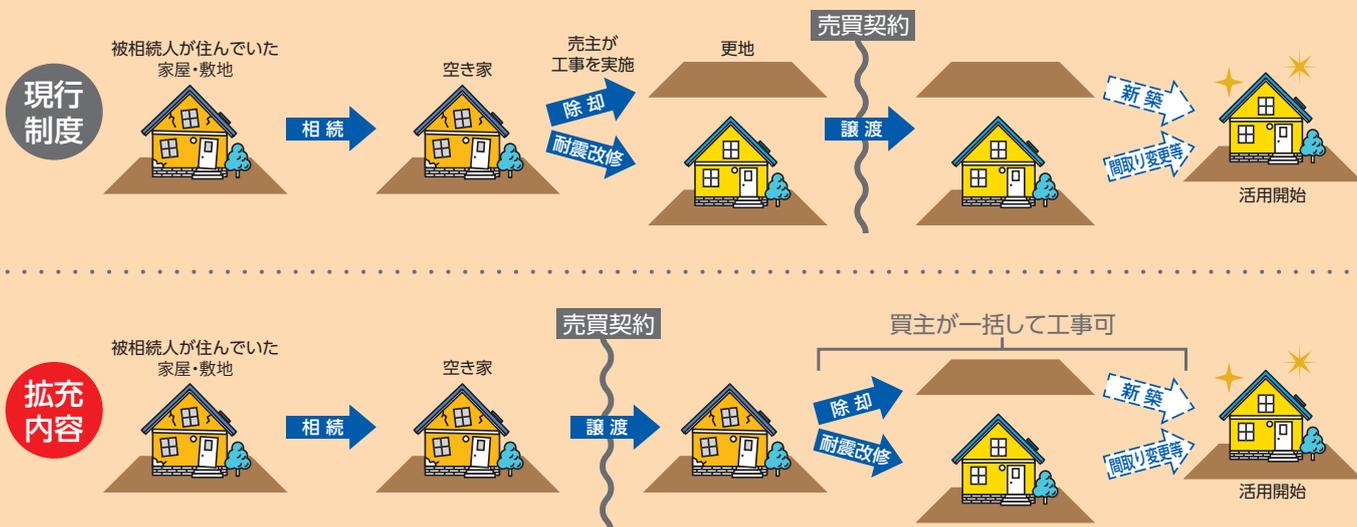
(※1) 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

(※2) 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

改正内容

- 1 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
- 2 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。
- 3 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。
- 4 その他所要の措置

制度イメージ



※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 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長

…令和8年3月31日まで3年間延長

(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)

所有権の移転登記 2% → 1.5%

4 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

…令和7年3月31日まで2年間延長

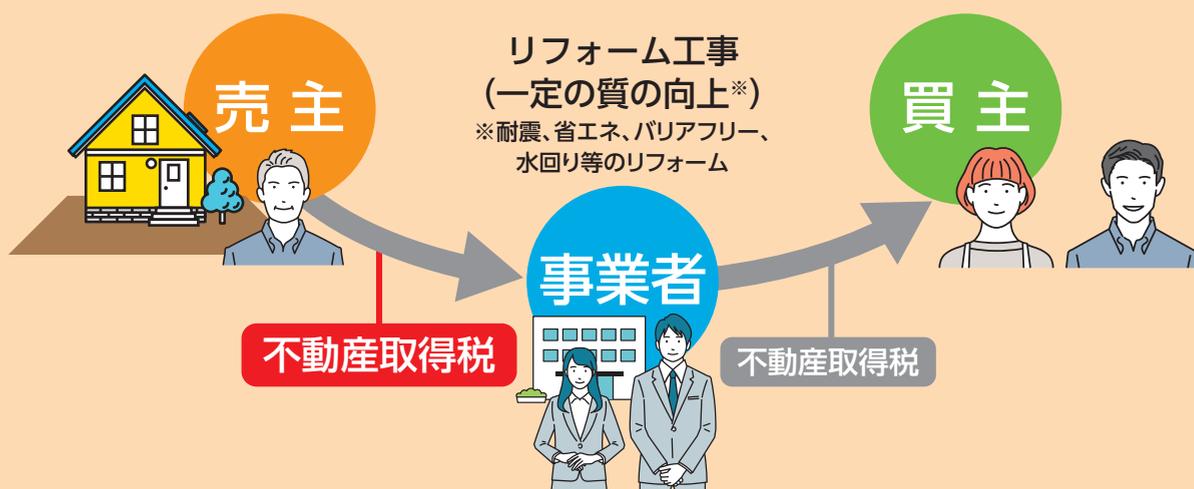
現行の特例措置の概要

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)を以下の通り減額

住宅部分

築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)

買取再販事業のイメージ



敷地部分

一定の場合^(※1)に、税額から一定額^(※2)を減額

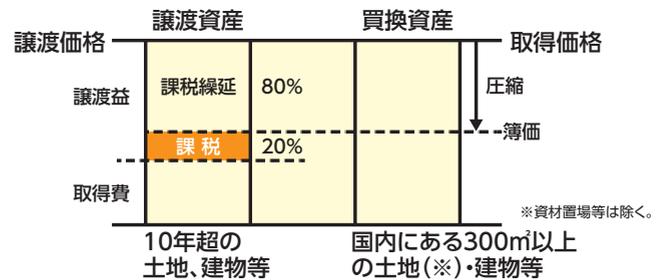
〈要件〉 (※1)対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

〈減額内容〉 (※2)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

5

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

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%（一部75%・70%）の課税繰延べを認める措置が以下のとおり見直しを行ったうえで、延長されます。



改正内容

1 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

2 圧縮率の見直し

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以下のとおり

- ① 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課税の繰延べ割合を90%（現行:80%）に引き上げ
- ② 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えの課税の繰延べ割合を60%（現行:70%）に引き下げ

6

その他の特例措置の期限の延長

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

- 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置(登録免許税・不動産取得税)
 - …登録免許税:令和8年3月31日まで3年間延長、不動産取得税:令和7年3月31日まで2年間延長
- 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置(固定資産税等)
 - …令和7年3月31日まで2年間延長
- 法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置(所得税・法人税等)
 - …適用除外措置を一部見直しの上、令和8年3月31日まで3年間延長
- 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(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)
 - …対象事業を一部見直しの上、令和7年12月31日まで3年間延長

その他

(1) 相続時精算課税制度の一部見直しについて

【相続時精算課税制度とは】

原則として60歳以上の父母または祖父母^(※1)などから、18歳以上の子または孫などに対し、財産を贈与した場合において、2,500万円までは課税されず、これを超える部分は20%の税率で課し、相続が生じたときに精算して課税する制度ですが、以下のとおり見直しが行われました。

(※1)住宅取得等の資金の贈与で一定の要件を満たす場合は、60歳未満の父母または祖父母でも適用できます。

改正内容

- 1 相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、現行の基礎控除とは別途、課税価格から基礎控除110万円を控除できることとするとともに、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算等をされる当該特定贈与者から贈与により取得した財産の価額は、上記の控除をした後の残額とする

(注)上記の改正は、令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税又は贈与税について適用する

- 2 相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した一定の土地又は建物が当該贈与の日から当該特定贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限までの間に災害によって一定の被害を受けた場合には、当該相続税の課税価格への加算等の基礎となる当該土地又は建物の価額は、当該贈与の時における価額から当該価額のうち当該災害によって被害を受けた部分に相当する額を控除した残額とする

(注)上記の改正は、令和6年1月1日以後に生ずる災害により被害を受ける場合について適用する

- 3 その他所要の措置

(2) 相続開始前に贈与があった場合の相続税の課税価格への加算期間等の見直しについて

改正内容

- 1 相続又は遺贈により財産を取得した者が、当該相続の開始前7年以内(現行:3年以内)に当該相続に係る被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合には、当該贈与により取得した財産の価額(当該財産のうち当該相続の開始前3年以内に贈与により取得した財産以外の財産については、当該財産の価額の合計額から100万円を控除した残額)を相続税の課税価格に加算する。

(注)上記の改正は、令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税について適用する

- 2 その他所要の整備



本パンフレットの内容は、令和5年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案です。
税制関連法案は、令和5年度予算案とともに例年3月末頃に成立する見込みです。

令和5年度税制改正大綱の概要

編集・発行



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

令和5年1月20日発行
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館 TEL. 03-5821-8111(代)