



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会



THE NEXT CHANGE

次世代の子育て支援等の拡充へ

令和6年度税制改正大綱のポイント



令和6年度税制改正では、昨年末で引き下げられる予定であった「住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置」については、昨今の原材料価格等の高騰により住宅価格が上昇していることを踏まえ、関係各方面に対し力強く要望を行った結果、令和6年限りではありますが、「子育て世帯」及び「若者夫婦世帯」に対し上乗せ措置が維持され、「床面積要件の緩和特例」についても令和6年限りで維持されることとなりました。

また「土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度」をはじめとする各種特例措置につきましては、適用期限が延長されることとなりました。

今回の税制改正につきましては、依然として混沌とする国際情勢のなか、大変厳しい税制改正議論が続いておりましたが、関連団体及び各都道府県宅建協会の協力のもと、継続的な活動によって、不動産の一次取得層である子育て世帯や若者夫婦世帯等、次世代の子育て支援等の名目のもと制度が拡充されるなど、大変効果的な改正内容となりました。

会員の皆様におかれましては、各種物価高等により、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、取引に推進いただくよう、心よりご祈念申し上げます。

令和6年1月19日

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 会長 **坂本 久**

令和6年度 税制改正大綱のポイント



住宅ローン控除の借入限度額及び床面積要件の緩和特例の維持

◆借入限度額◆

新築住宅・買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置について、令和6年1月1日から同年12月31日までの入居に限り、以下のいずれかに該当する場合、下記の措置が講じられます。

- 子育て世帯:19歳未満の子を有する世帯 又は
- 若者夫婦世帯:夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

◆床面積要件◆

床面積要件の40㎡緩和特例は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長されます。

控除率：0.7%		〈入居年〉	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販※1	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯：5,000万円【今回改正内容】	4,500万円※4
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯：4,500万円【今回改正内容】	3,500万円※4
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯：4,000万円【今回改正内容】	3,000万円※4
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)※2	
	既存住宅※3	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024(R6)年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】※4(所得要件：1,000万円))				

※1 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の対象となる買取再販物件のみが該当します。

(参考 国土交通省HP)https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html

※2 住宅ローン減税の税務署への申請時、確認済証の写しを提出し、2023(令和5)年12月末までに建築確認を受けた住宅であることを証する必要があります。2024(令和6)年6月末までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

※3 既存住宅は昭和57年以降に建築した住宅(新耐震基準に適合)。左記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要。

※4 与党税制改正大綱では、令和7年度税制改正にて令和6年と同様の方向性で検討するとされております。



住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長

▶令和9年3月31日まで3年間延長

所有権の保存登記 0.4% ➡ 0.15%

抵当権の設定登記 0.4% ➡ 0.1%

所有権の移転登記 2% ➡ 0.3%



土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び 条例減額制度の延長

▶令和9年3月31日まで3年間延長

土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限が3年間(令和9年3月31日まで)延長されます。



新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

▶令和8年3月31日まで2年間延長

●戸建て：3年間 税額1/2減額

●マンション：5年間 税額1/2減額



不動産取得税に係る各特例措置の延長

❶宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置

▶令和8年3月31日まで2年間延長

❷住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置(本則:4% → 3%)

▶令和9年3月31日まで3年間延長

❸宅地等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

▶令和9年3月31日まで3年間延長



直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置(贈与税)

▶令和8年12月31日まで3年間延長

以下の見直しが講じられた上、令和8年12月31日まで3年間延長されます。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅

1,000万円

一般住宅

500万円

床面積要件

50㎡以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。

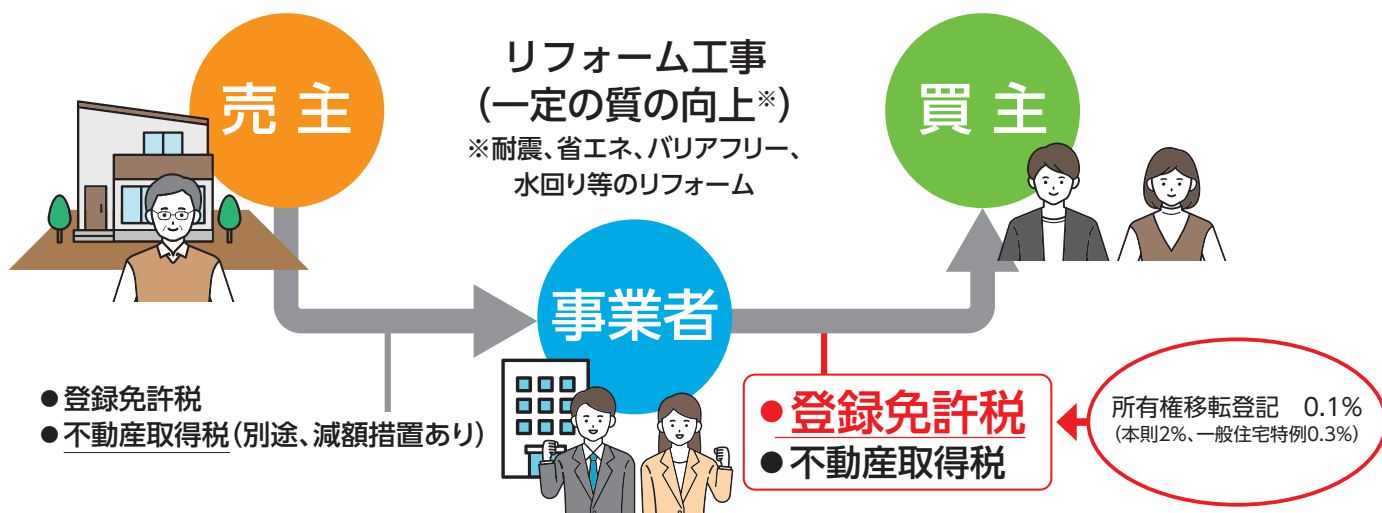
新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

7

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)

▶令和9年3月31日まで3年間延長

宅地建物取引業者によ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取得した場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が3年間(令和9年3月31日まで)延長されます。



8

居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

▶令和7年12月31日まで2年間延長

【譲渡損が生じた場合】

○居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅の住替え(買換え)にあたって譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)できる制度

○特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残るときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)できる制度

【譲渡益が生じた場合】

○特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

住宅の住替え(買換え)にあたって、譲渡資産に係る譲渡益に対する課税について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰り延べ^(※)する制度

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税



既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置の拡充・延長

- ① 現行の措置を2年間(令和6年1月1日～令和7年12月31日)延長する。
- ② 子育て世帯等^{※1}が子育てに対応した住宅へのリフォーム^{※2}を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等^{※3}を所得税から控除する。(適用期限:令和6年12月31日)^{※5}

対象工事		対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円(350万円) ^{※4}	25万円(35万円) ^{※4}
三世代同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円) ^{※4}	50万円(60万円) ^{※4}
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円) ^{※4}	25万円(35万円) ^{※4}
子育て[拡充]		250万円	25万円

※1 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

※2 ①住宅内における子供の事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

※3 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

※4 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※5 与党税制改正大綱では、令和7年度税制改正にて令和6年と同様の方向性で検討するとされています。

○ 合計所得金額要件を2,000万円以下(現行:3,000万円以下)の場合に引き下げ



その他の特例措置の期限延長

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

- 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置
▶ 令和9年3月31日まで3年間延長
- 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度(贈与税、相続税)
▶ 令和8年12月31日まで3年間延長
- 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置
▶ 令和8年3月31日まで2年間延長
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置(登録免許税)
▶ 令和9年3月31日まで3年間延長
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置(不動産取得税、固定資産税)
▶ 令和8年3月31日まで2年間延長
- 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置(登録免許税、不動産取得税)
▶ 令和8年3月31日まで2年間延長

その他

● 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(※令和5年度改正)

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・拡充されました。

特例措置制度の概要

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する制度

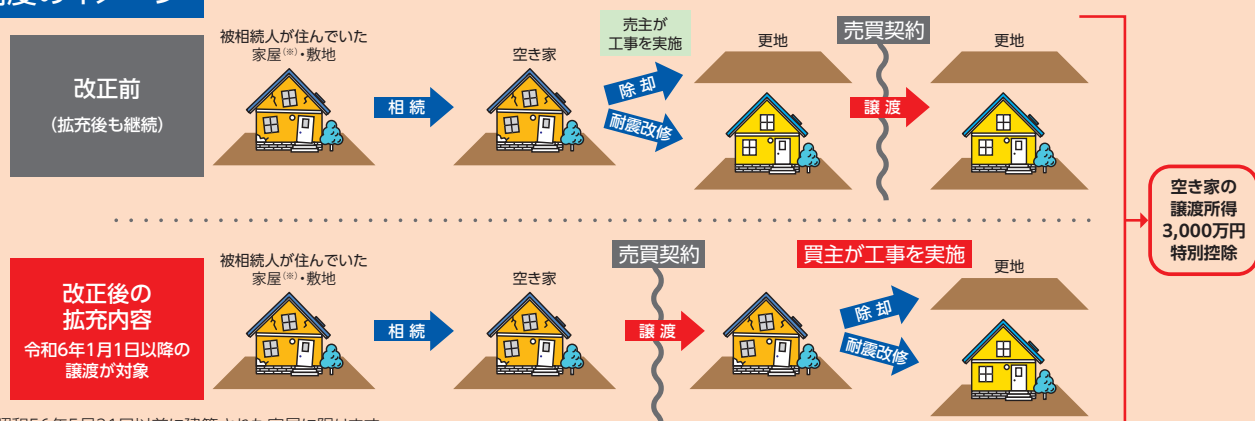
(※1) 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前^(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

(※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 従前は売主が譲渡の時までに耐震改修(既に耐震性がある場合は不要)又は除却を行った場合のみが対象とされていたが、令和6年1月1日以降の譲渡については、買主が譲渡の時からその翌年2月15日までに耐震改修又は除却を行った場合も対象
- 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

制度のイメージ



その他詳細につきましては、国土交通省HPをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html



本パンフレットの内容は、令和6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、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

令和6年度税制改正大綱の概要