

令和6年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

令和5年12月
国土交通省住宅局

令和6年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)

要望結果	特例措置	税目
拡充	<p>住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持</p> <p>[借入限度額] 子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年に新築住宅等に入居する場合には、令和4・5年年入居の場合の水準(5,000万円、4,500万円、4,000万円)を維持</p> <p>[床面積要件] 合計所得金額1,000万円以下の者が新築住宅に入居する場合に限り40㎡以上に緩和する措置を延長(建築確認の期限:令和5年末→令和6年末)</p> <p>※令和7年については、令和6年と同様の方向性で検討</p>	所得税 個人住民税
延長	<p>住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等</p> <p>※住宅の取得等のための贈与について、500万円(質の高い住宅の場合は1,000万円)まで非課税</p>	贈与税 相続税
延長	<p>認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除</p> <p>※認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除</p>	所得税
延長	<p>新築住宅に係る固定資産税の減額措置</p> <p>※住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)2分の1に減額</p>	固定資産税
延長 拡充	<p>リフォーム促進税制</p> <p>[所得税]【拡充(下線部)・延長】 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世帯同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除</p> <p>[固定資産税]【延長】 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、翌年度の固定資産税額を最大2/3減額</p> <p>※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3</p>	所得税 固定資産税

令和6年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)

要望結果	特例措置	税目
延長	<p>居住用財産の買換え等に係る特例措置</p> <p>※住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ ※住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除</p>	<p>所得税 個人住民税</p>
延長	<p>住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置</p> <p>※住宅用家屋に係る登録免許税率について、以下のとおり軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> ①所有権の保存登記:本則0.4% → 0.15% ②所有権の移転登記:本則2.0% → 0.3% ③住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記:本則0.4% → 0.1% 	<p>登録免許税</p>
延長	<p>買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置</p> <p>※買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を取得する場合、家屋の所有権移転登記の税率を軽減 : 一般住宅0.3% → 0.1%</p>	<p>登録免許税</p>
延長	<p>認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置</p> <p>※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り(認定低炭素住宅は登録免許税のみ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録免許税(所有権保存登記) : 一般住宅0.15% → 0.1% 等 ・不動産取得税 : 課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) ・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5年、マンション7年) 	<p>登録免許税 不動産取得税 固定資産税</p>
延長	<p>住宅の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置</p> <p>※住宅の取得に係る不動産取得税率について軽減 : 本則4% → 3%</p>	<p>不動産取得税</p>

【その他】
 延長 : 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(不動産取得税)
 延長 : マンション建替事業・マンション敷地売却事業・敷地分割事業に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税)

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおり措置する。

<入居年>

2022(R4)年

2023(R5)年

2024(R6)年

2025(R7)年

控除率 : 0.7%

与党大綱

R7年度税制改正にて
R6と同様の方向性で検討

借入
限度
額

新築住宅
買取再販

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

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

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

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)

既存住宅

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】(所得要件 : 1,000万円))

与党大綱

R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

※「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」

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税) 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除の延長(所得税)

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を3年間延長するとともに、認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除を2年間延長する。

要望の結果

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等

○ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間(令和6年1月1日～令和8年12月31日)延長する。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	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

○ 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長する。

認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除

○ 以下のとおり、2年間(令和6年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

控除額

標準的な性能強化費相当額※×10% ※45,300円×床面積(上限:650万円)

取得する住宅の要件

長期優良住宅・低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅のいずれかに該当すること。

所得要件

合計所得金額が2,000万円以下

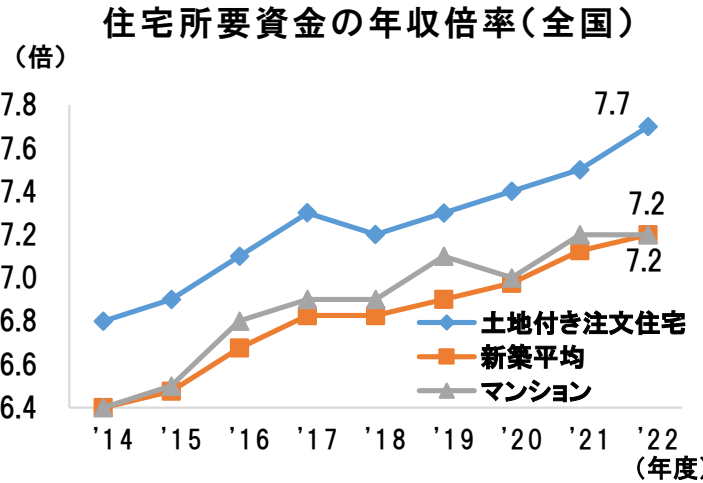
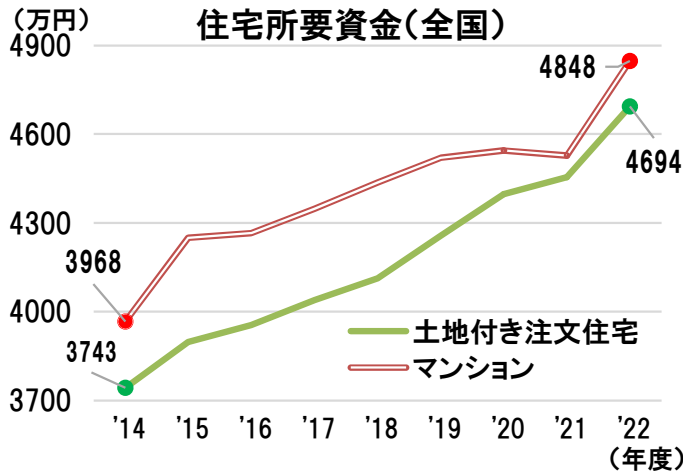
新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長する。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

- ・ 住宅価格は年々上昇傾向。
- ・ 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

ストックの基礎的な質の向上の必要

- ・ 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- ・ 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

【住宅の耐震化率】

現状(平成30年推計)

耐震性を有しない住宅ストックの比率:約13%

総戸数約5,360万戸のうち、耐震性あり 約4,660万戸
耐震性なし 約 700万戸



目標(令和12年)

おおむね解消

※住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】

新築住宅に係る税額の減額措置

- ①戸建て:3年間 税額1/2を減額 ②マンション:5年間 税額1/2を減額

結果

現行の措置を2年間(令和6年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合

3年間で約27万円の負担軽減効果

(3年目までの固定資産税額(国土交通省推計))

- ・ 本特例がない場合:18.2万円/年
- ・ 本特例がある場合:9.1万円/年

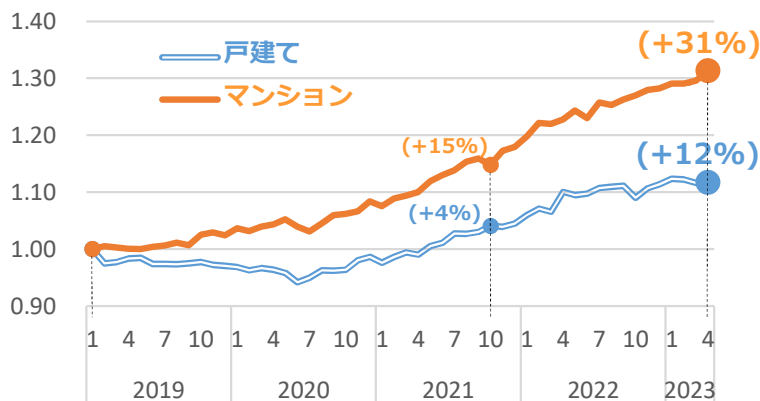
住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置を3年間延長する。

施策の背景

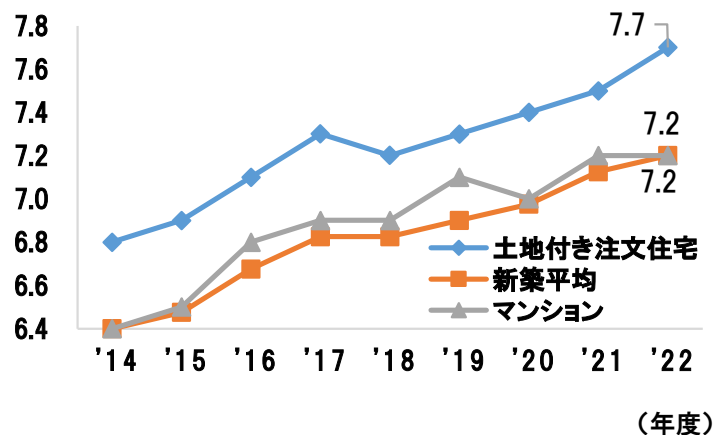
- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。

不動産価格指数(全国)



(出典)不動産価格指数:2019年1月を1.00として表示

住宅所要資金の年収倍率(全国)



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

○本特例は、**住宅取得の初期負担を軽減し、内需の柱である住宅投資を喚起する観点から、60年以上にわたって措置。**

○住宅の取得や、子供の人数、生活状況等に応じた**柔軟な住替えの推進**が必要(「住生活基本計画」(令和3年3月19日閣議決定))。

○住宅の取得環境が悪化する中、**住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要。**

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】

- 所有権の保存登記について税率軽減(本則 0.4%→特例 0.15%)
- 所有権の移転登記について税率軽減(本則 2%→特例 0.3%)
- 抵当権の設定登記について税率軽減(本則 0.4%→特例 0.1%)

結果

- 現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

【本特例による負担軽減効果(例)】

<新築住宅の場合>

- 保存登記:2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- 抵当権設定登記:4.5万円軽減(6万円→1.5万円)

<中古住宅の場合>

- 移転登記:22.1万円軽減(26万円→3.9万円)
- 抵当権設定登記:4.5万円軽減(6万円→1.5万円)

(※)2,000万円(固定資産税評価額1,300万円、新築建物価格認定基準表額:1,000万円)の住宅を取得(借入額1,500万円)した場合を想定

省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

省エネ性能等に優れた住宅の普及を促進するため、以下のとおり認定住宅に係る上乗せ措置について、登録免許税の特例措置を3年間延長、不動産取得税・固定資産税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 我が国では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて2030年度に温室効果ガス46%削減(2013年度比)を目指すため、家庭部門のCO2排出量を2030年度に66%削減(2013年度比)する目標を掲げている。(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))
- 地球温暖化対策計画等も踏まえ、改正建築物省エネ法が令和4年6月17日に公布され、2025年4月(予定)からすべての新築住宅に省エネ基準の適合義務が課せられるとともに、2030年度までに新築についてZEH水準の省エネ性能の確保を目指す。
- 2022年10月に、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の認定基準がZEH水準へ引き上げられた。
- 長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない認定長期優良住宅や高度な省エネ性能を有する認定低炭素住宅の普及促進を図り、引き続き脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成を図る必要がある。

要望の結果

特例措置の内容

○認定長期優良住宅に係る特例措置

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記: 一般住宅特例0.15% → **0.1%**
- 所有権移転登記: 一般住宅特例0.3% → **マンション:0.1%、戸建て:0.2%**

【不動産取得税】

課税標準からの控除額を
一般住宅特例より増額

- 一般住宅特例1,200万円 → **1,300万円**

【固定資産税】

一般住宅特例(1/2を減額)の
適用期間を延長

- 戸建て: 3年間 → **5年間**、マンション: 5年間 → **7年間**

○認定低炭素住宅に係る特例措置

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記: 一般住宅特例0.15% → **0.1%**
- 所有権移転登記: 一般住宅特例0.3% → **0.1%**

結果

- 登録免許税 : 現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。
- 不動産取得税・固定資産税 : 現行の措置を2年間(令和6年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

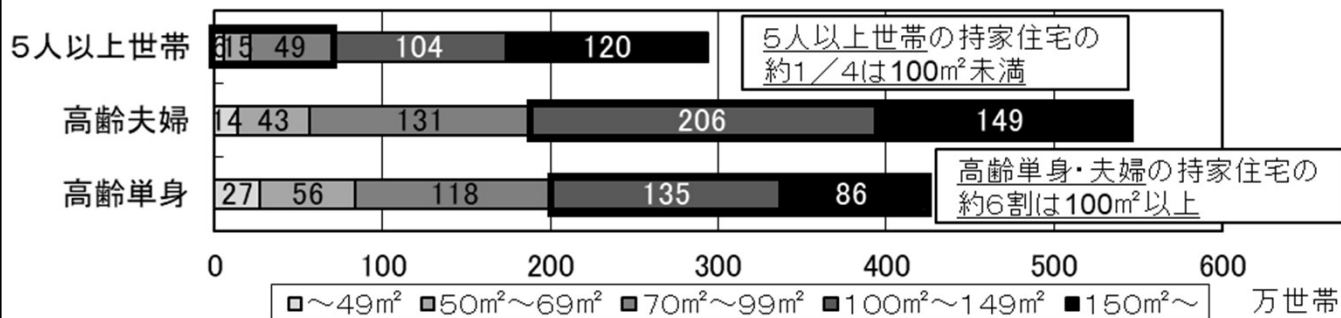
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、ライフステージに応じた住宅を無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置を2年間延長する。

施策の背景

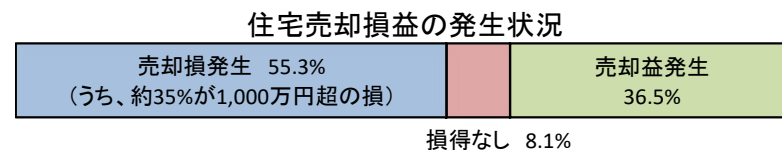
居住のミスマッチ

世帯人数の多い世帯と高齢単身・夫婦世帯が住む住宅の広さに**ミスマッチ**がみられる。



住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、約5割において売却損が発生しており、住替えの支障となっている。
 また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生している。



要望の結果

特例措置の内容

※いずれも【所得税・個人住民税】

【譲渡益が生じた場合】

- ① 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(※)

※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

【譲渡損が生じた場合】

- ② 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)
- ③ 住宅の譲渡にあたって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)

結果

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。

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)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、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、買主による移転登記に課される登録免許税を減額する特例措置を3年間延長する。

施策の背景

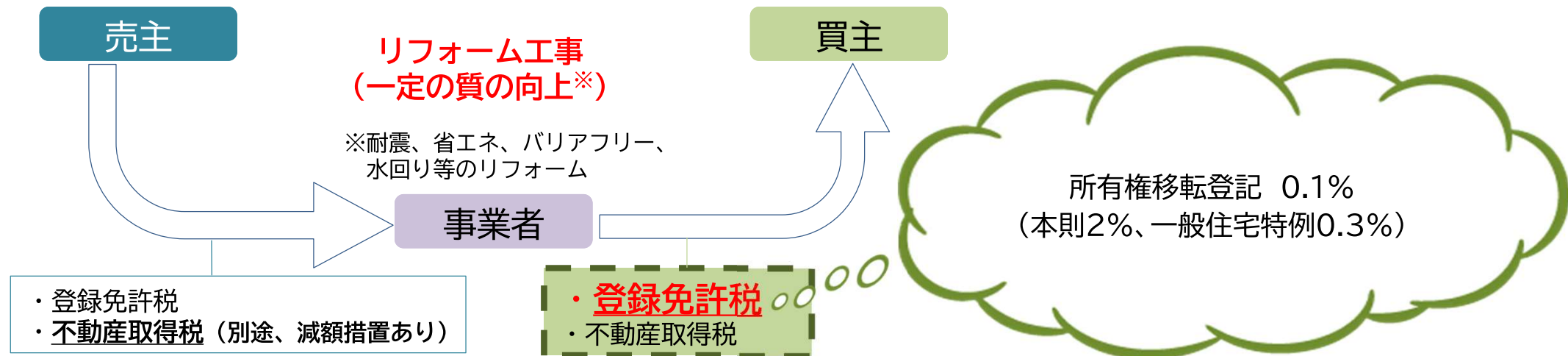
- 買取再販は、不動産の企画・販売力のある事業者が、既存住宅を一旦取得し、効率的・効果的にリフォームを行った上で、エンドユーザーに販売する事業形態。
- ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、消費者に安心感を与え、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に大きく寄与。また、空き家の有効活用にも有力な手段となるため、本特例措置の延長は必要。

目標 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする。(2018年:12兆円)[住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)]

要望の結果

特例措置の内容

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取得する場合に、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下げ。



結果

現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

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)

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特例措置を2年間延長するとともに、こども・子育て政策の抜本的強化に向けて、「こどもまんなかまちづくり」を推進するため、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る所得税の特例措置を新たに講じる。

施策の背景

- 2022年の出生数は約77万人と過去最低で、**少子化は危機的状況**。
- 子育てに対する不安や負担が大きいことが少子化の要因の一つであることを踏まえ、**住宅のハード面の性能向上により子育ての負担の軽減**を図る必要がある。
- ➔ **子育てに対応した住宅へのリフォーム**を支援し、**子育て世帯の居住環境を改善**。

経済財政運営と改革の基本方針2023(令和5年6月16日閣議決定)

- こども・子育て政策は**最も有効な未来への投資**であり、「**こども未来戦略方針**」に沿って、**政府を挙げて取組を抜本強化し、少子化傾向を反転させる**。
- 子育てしやすい地方への移住や子育てを**住まい**と周辺環境の観点から応援する「**こどもまんなかまちづくり**」を推進する

こども未来戦略方針(令和5年6月13日閣議決定)

- …**子育てにやさしい住まいの拡充**を目指し、**住宅支援を強化**する。具体的には、…**既存の民間住宅ストックの活用を進める**。

要望の結果

- 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)**

与党大綱

R7年の措置について、R7年度税制改正にて同様の方向性で検討

子育てに対応した住宅への主なリフォームイメージ



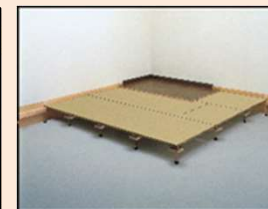
転落防止の手すりの設置



可動式間仕切り壁の設置



対面式キッチンへの交換



防音性の高い床への交換

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
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円)※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住宅内における子ども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

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特例措置の延長(固定資産税)

既存住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長寿命化を進め、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム(耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォーム)をした場合の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要
 - 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状
 - ➡ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要
- 【住生活基本計画における目標】**
令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大

住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)

- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

要望の結果

特例措置の内容

■工事翌年度※1の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合	適用期限
耐震	1/2を減額	R6.3.31
バリアフリー	1/3を減額	
省エネ	1/3を減額	
長期優良住宅化※2	2/3を減額	

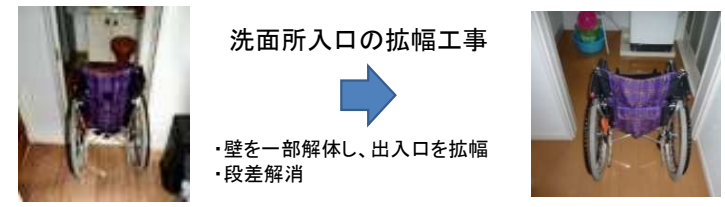
※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2を減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3を減額・翌々年度1/2を減額

※2 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

結果

現行の措置を2年間(令和6年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

バリアフリーリフォームのイメージ



耐震リフォームのイメージ



省エネリフォームのイメージ



長期優良住宅化リフォームの認定基準

- ① 耐震性の確保
 - ② 省エネルギー性の確保
(木造戸建住宅の場合)
 - ③ 劣化対策
 - ④ 維持管理・更新の容易性の確保
 - ⑤ 災害リスクへの配慮
-