

令和4年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

令和3年12月
国土交通省住宅局

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律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	長期優良住宅・低炭素住宅		5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅		4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅		4,000万円		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、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))					

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
 - * 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
 - * 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。
- 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

令和4年度税制改正概要(その他項目)

要望結果	特例措置	税目
延長	新築住宅に係る固定資産税の減額措置	固定資産税
延長	住宅用家屋に係る所有権の登記等に係る特例措置	登録免許税
延長	居住用財産の買換え等に係る特例措置	所得税 個人住民税
延長	買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置	登録免許税
延長 (対象を一部拡充)	リフォーム促進税制 ▶省エネ改修について、対象工事の要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」(全窓要件)を「一部の窓の断熱改修工事」に緩和(所得税) ▶省エネ改修について、「H20.1.1以前から存在する住宅」を「H26.4.1から存在する住宅」に見直し(固定資産税)	所得税 固定資産税
延長	認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置	登録免許税 固定資産税 不動産取得税

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

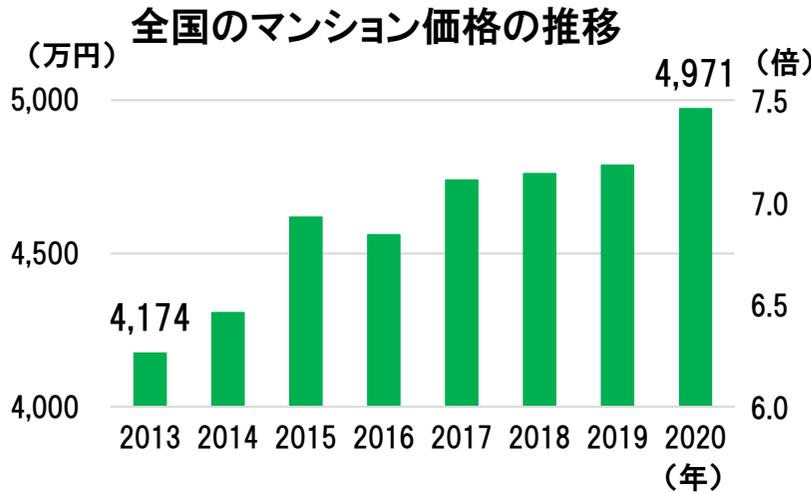
新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

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。

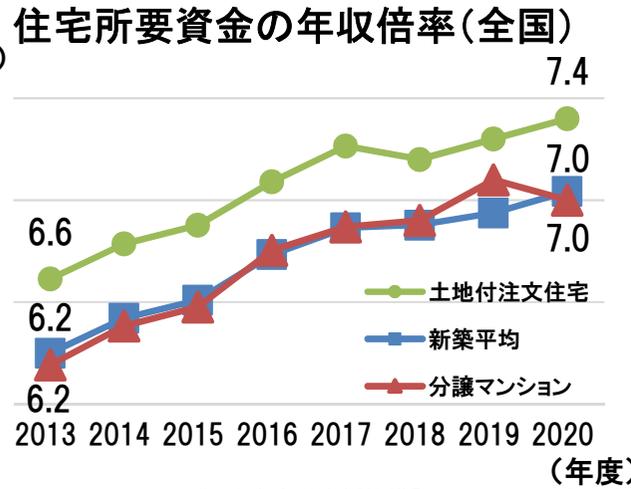
施策の背景

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)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

基礎的なストックの質の向上の必要

- 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減額 ②マンション:5年間 税額1/2減額

結果

○ 現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

※ 土砂災害特別警戒区域等の区域内において一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅については、適用対象から除外

【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の固定資産税額

	本特例が無い場合	本特例がある場合
1年目	18.2万円	9.1万円
2年目	17.1万円	8.5万円
3年目	15.9万円	8.0万円

3年間で約26万円の負担軽減効果

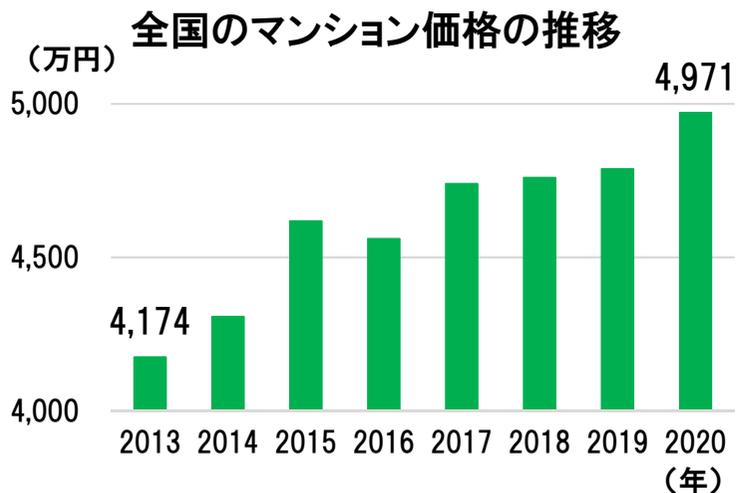
(国土交通省推計)

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)

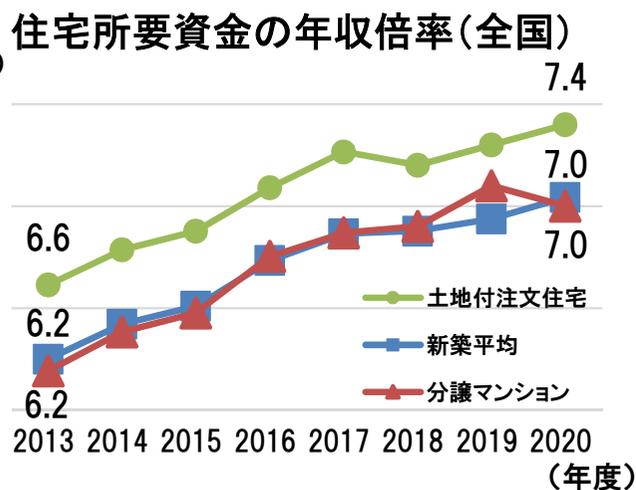
住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置を2年間延長するとともに、一部要件を緩和する。

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。



(出典)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」



(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 4/1000→特例1.5/1000)
- 所有権の移転登記について税率軽減(本則20/1000→特例 3/1000)
- 抵当権の設定登記について税率軽減(本則 4/1000→特例 1/1000)

結果

- 現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

【本特例措置の効果イメージ】

- 保存登記: 2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- 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

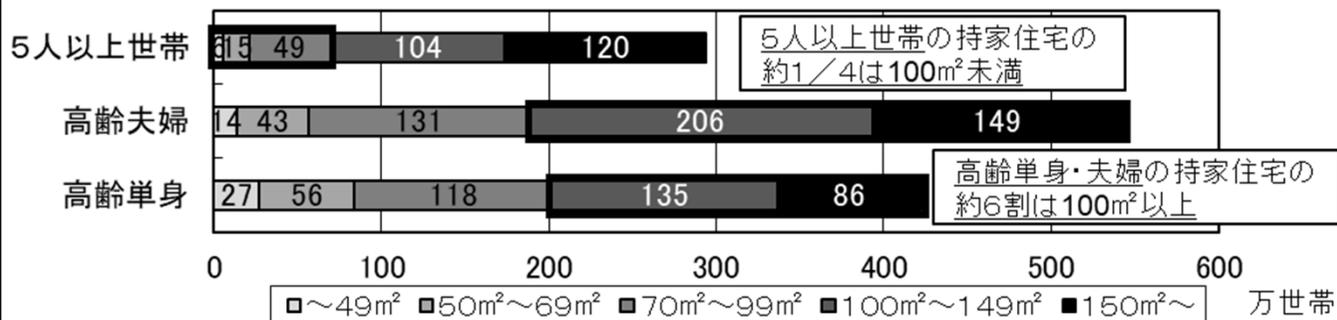
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、それぞれの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

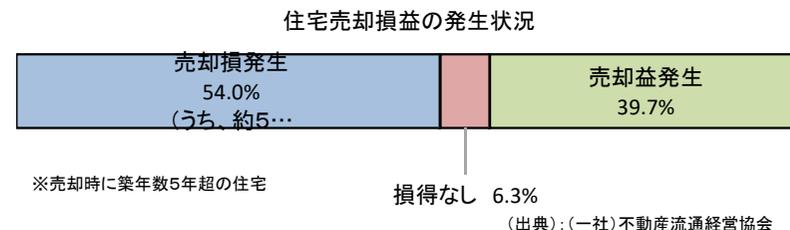
居住のミスマッチ

世帯人数の多い世帯と高齢者単身・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)で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合、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)で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場合は、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場合は、住宅ローン残高から譲渡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4年1月1日~令和5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、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者から当該住宅を取得した買主の移転登記に課される登録免許税を減額する特例措置を2年間延長するとともに、一部要件を緩和する。

施策の背景

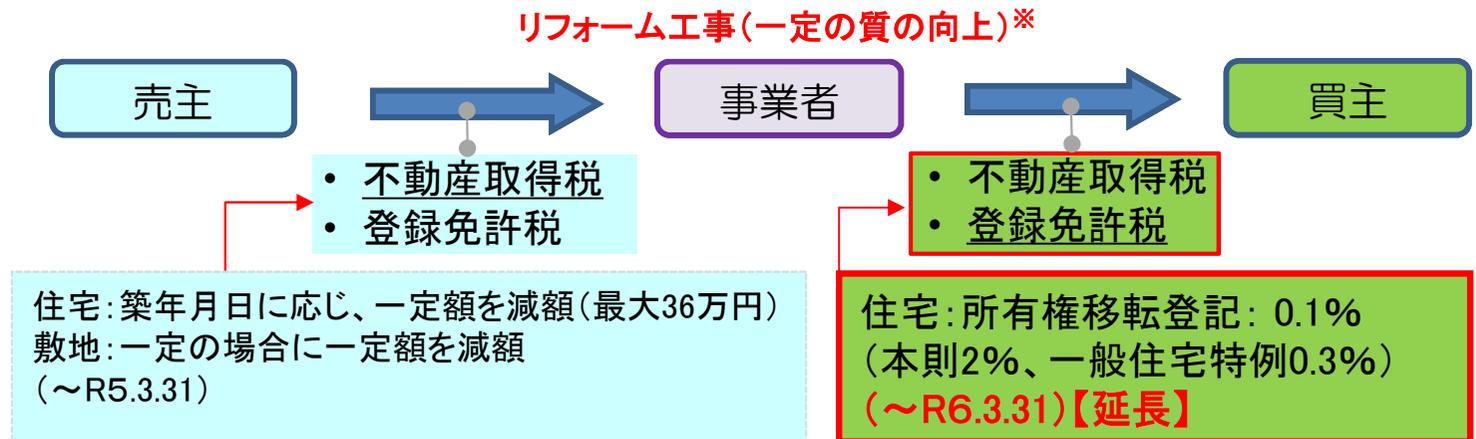
- 既存住宅流通・リフォーム市場の更なる活性化に向けて、平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスピレーションの活用や「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行いエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

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。〔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

- 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



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結果

- 現行の措置を2年間(令和4年4月1日~令和6年3月31日)延長する。
- ※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

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の拡充・延長(所得税)

既存住宅のリフォームを促進することにより、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・三世代同居・長期優良住宅)をした場合の特例措置を2年間延長するとともに、一部要件の緩和等を実施する。

施策の背景

- ▶ 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅流通の活性化が重要。
 - ▶ 既存住宅流通の活性化に資する、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

「既存住宅の改修・建替の支援、省エネルギー性能に優れたリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。」
 「既存住宅の省エネ改修を促進するための税、補助、融資による支援」
 (地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))

住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

- 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で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

○ローン型と投資型を整理統合し、以下の内容のように整理。

- ・必須工事について対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。
- ・必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額までの5%を所得税額から控除。

特例措置の内容

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事 (いずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震	250万円	10%	必須工事の対象 工事限度額超過 分及びその他のリ フォーム	必須工事に係る 標準的な費用相当額と 同額まで(※2)	5%	62.5万円
バリアフリー	200万円					60万円
省エネ	250万円(350万円※1)					62.5万円(67.5万円※1)
三世代同居	250万円					62.5万円
長期優良 住宅化	500万円(600万円※1)					75万円(80万円※1)
	250万円(350万円※1)	62.5万円(67.5万円※1)				

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※2 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

結果

- ① 現行の措置を上記のとおり見直した上で2年間(令和4年1月1日～令和5年12月31日)延長する。
- ② 省エネリフォームの工事要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」を「窓の断熱改修工事」に緩和する。

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拡充・延長(固定資産税)

既存住宅のリフォームを促進することにより、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)をした場合の特例措置を2年間延長するとともに、省エネリフォームの築年数要件を見直す。

施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅流通の活性化が重要。
- 既存住宅流通の活性化に資する、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

「既存住宅の改修・建替の支援、省エネルギー性能に優れたリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。」
 「既存住宅の省エネ改修を促進するための税、補助、融資による支援」
 (地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))

住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

- 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(*)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減額	R6.3.31
バリアフリー	1/3減額	
省エネ	1/3減額	
長期優良住宅化※	2/3減額	

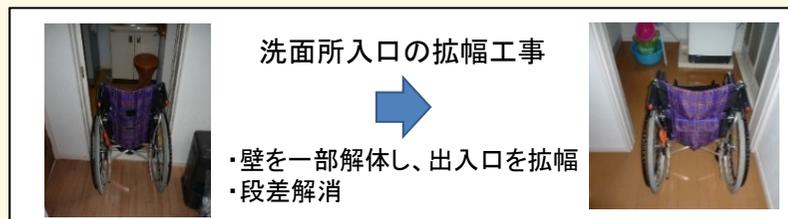
※ 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(*) 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減額、翌々年度1/2減額

結果

- ① 現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。
- ② 省エネリフォームの築年数要件を見直す。(【現行】H20.1.1以前から所在する住宅⇒【見直し】H26.4.1以前から所在する住宅)

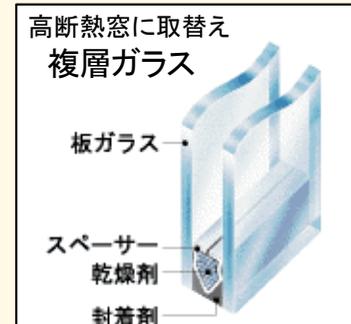
バリアフリーリフォームのイメージ



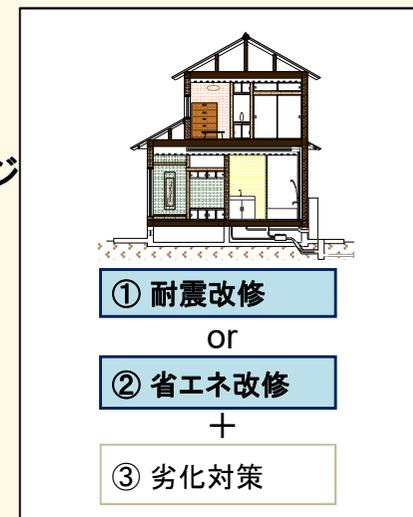
耐震リフォームのイメージ



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イメージ



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

省エネ性能等に優れた住宅の普及を促進するため、住宅ローン減税等の所得税等に係る特例措置のほか、以下のとおり、認定住宅に係る登録免許税、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

- 我が国は「2050年カーボンニュートラルの実現」を宣言。また、2030年度の新たな温室効果ガス削減目標として、2013年度比46%削減を目指すこととしている。(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))
- 2050年カーボンニュートラルに向け、省エネ性能の高い住宅に対して政策による支援を行い、自立的な普及に向けた環境を整備することとされている。(2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略(令和3年6月18日決定))
- 長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない長期優良住宅(※)や高度な省エネ性能を有する低炭素住宅の普及促進を図り、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。

※長期優良住宅の普及促進を図るため、認定手続きの見直し等を内容とする改正長期優良住宅法が令和3年5月に成立

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減額)の
適用期間を延長

- 戸建て:3年→**5年**、マンション:5年→**7年**

○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

省エネ性能等に優れた住宅の普及を促進するため、住宅ローン減税等の所得税等に係る特例措置のほか、上記の現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

その他の税制改正事項

○ 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)

→ 適用期限を令和6年3月31日まで2年延長

○ マンション建替事業・マンション敷地売却事業に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)

→ 適用期限を令和6年3月31日まで2年延長

○ 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(所得税・個人住民税)

→ 適用期限を令和8年12月31日まで5年延長