令和５年８月３日

国土交通大臣
　斉　藤　鉄　夫　様

一般社団法人　全国住宅産業協会
会　　長　　馬　場　研　治

令和６年度 住宅・土地税制改正等についての要望

令和４年度の住宅着工戸数は約８６万戸と前年度から微減し、未だコロナ禍前の水準を回復するに至っておりません。一方、住宅価格については、特に大都市を中心に上昇を続けており、一次取得者層の購入能力からは完全に乖離した状況が進行しています。

一般社団法人全国住宅産業協会は、事業用地の取得難、建築資材の高騰等厳しい事業環境下にあって、住宅供給の事業者として、庶民が適正な負担で良質な住宅を取得できるよう鋭意取り組んでおります。住宅は安定した生活の基盤であり、政府において、その取得のための支援策を強力に講じていただくことが極めて重要であると考えております。

つきましては、上記のような状況をご理解いただき、住宅取得の促進と住宅不動産市場の活性化・良質なストックの形成のため、令和６年度の住宅・土地税制改正、予算編成等において以下のとおり要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

重　点　要　望

１．住宅ローン減税　拡　充

（１）床面積要件の緩和特例（４０㎡以上）の継続

令和７年まで講じられる住宅ローン減税制度においては、令和５年末までに建築確認されたものに限り、物件の床面積要件が４０㎡に緩和されています。この措置は、住宅価格が高騰している状況下にあって、若年層ファミリー等がコンパクトであっても持家を取得できることに寄与しています。この面積要件の緩和措置の継続は住宅取得の負担の軽減にとって不可欠です。

建築確認期限　令和５年末→令和７年末（期限を本体に準拠）

（２）控除対象借入限度額（令和６年から引下げ）の堅持

	令和４．５年入居		令和６．７年入居
長期優良・低炭素住宅	5,000 万円	→	同左
ＺＥＨ水準省エネ住宅	4,500 万円	→	同左
省エネ基準適合住宅	4,000 万円	→	同左

２．住宅取得資金に係る贈与税非課税措置（面積要件）　継　続

以下の住宅取得資金に係る贈与税非課税措置（期限:令和５年１２月３１日）の延長

【現　行】

・非課税限度額　　耐震・省エネ・バリアフリー性能を有する住宅　1,000 万円

・床 面 積 要 件　　４０㎡以上

３．固定資産税の減額措置　継　続

新築住宅に係る固定資産税の減額措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

【現　行】

・戸建て住宅：３年間　税額２分の１減額

・中高層住宅：５年間　税額２分の１減額

４．住宅税制の抜本的な見直し　新　規

住宅に関する課税は、取得、保有、譲渡の各段階で行われてきたことに加え、消費税が課税されたことにより、重層的かつ極めて複雑な構造となっています。このような税体系について、購入時の過度な負担を抑えるためにも、今後の消費税のあり方を含めて抜本的な見直しの検討が不可欠です。

令和５年度末までに期限切れを迎える項目の延長要望等

第一　住宅取得の促進と住宅不動産市場の活性化

１．登録免許税の特例措置　継　続

住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

【現　行】

・所有権保存登記　特例：1000 分の１．５（本則：1000 分の　４）

・所有権移転登記　特例：1000 分の３　　（本則：1000 分の２０）

・抵当権設定登記　特例：1000 分の１　　（本則：1000 分の　４）

２．土地及び住宅の取得に対する不動産取得税の特例措置　継　続

以下の特例措置適用期限（期限:令和６年３月３１日）の延長。

【現　行】

（１）不動産取得税の標準税率の特例措置

・税　　率……土地・住宅　　特例３％（本則：４％）

（２）宅地評価土地の課税標準の特例措置

・課税標準……取得土地の価格の２分の１

３．居住用財産の買換え等に係る所得税・個人住民税の特例措置　継　続

（１）特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（期限:令和５年１２月３１日）の延長

【特例の内容】

所有期間１０年超、居住期間１０年以上の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合

・譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは、課税されない。

・取得価額を超えるときは、超える額に長期譲渡所得課税が行われる。

（２）居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度（期限:令和５年１２月３１日）の延長

【特例の内容】

所有期間５年超の居住用財産を譲渡し、住宅借入金等を利用して新たに一定の居住用財産を取得した場合は、譲渡損失の金額についてその年の損益通算及び翌年以後３年内の繰越控除が認められる。

（３）特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度（期限:令和５年１２月３１日）の延長

【特例の内容】

住宅借入金等を有する所有期間５年超の居住用財産の売却に伴い発生した譲渡損失のうち、住宅ローン残高が譲渡対価を超える場合、その差を限度として、その年の損益通算及び翌年以後３年内の繰越控除が認められる。

４．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

継　続

宅地建物取引業者等に対する新築家屋に係る不動産取得税のみなし取得時期の特例措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

【現　行】

・特例：１年（本則：６か月）

５．一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

継　続

新築住宅用の土地に係る不動産取得税の特例措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

【現　行】

・特例措置　住宅の床面積（２００㎡を限度）の２倍相当額を減額

・土地取得から住宅新築までの期間要件

特例：３年[＊一定の事情がある場合は４年]（本則：２年）

＊１００戸以上の共同住宅等で、都道府県知事が認める場合

６．不動産の譲渡等に関する印紙税の特例措置　継　続

不動産の譲渡契約書及び工事請負契約書に係る印紙税の特例措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

【特例措置抜粋】

契約金額	
５００万円超～１，０００万円以下	特例：　５千円（本則：　１万円）
１，０００万円超～５，０００万円以下	特例：　１万円（本則：　２万円）
５，０００万円超～１億円以下	特例：　３万円（本則：　６万円）
１億円超～５億円以下	特例：　６万円（本則：１０万円）
５億円超～１０億円以下	特例：１６万円（本則：２０万円）

７．土地の固定資産税・都市計画税の負担調整措置　継　続

土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措置を維持した上で市町村等の判断により一定の税負担引下げを可能とする特例措置[条例減額制度](適用期限:令和６年３月３１日）の延長

８．住宅取得に係る税制特例措置（固定資産税・不動産取得税・登録免許税）の床面積要件の緩和　新　規

世帯構成の変化、職住近接等の利便性を重視する志向等に対応するため、新築住宅に係る固定資産税・不動産取得税・登録免許税の軽減措置の床面積要件を緩和（５０㎡以上⇒４０㎡以上）

９．二地域居住のための特例措置の創設　新　規

地方における交流人口の増大、大都市郊外住宅地の再生、空き家の有効活用等により地方創生を推進するため、一定の要件を満たす二戸目の住宅取得に対し、住宅ローン減税制度を適用するなど優遇措置を創設

第二　良質なストックの形成

１．認定住宅に係る特例措置　継　続

（１）認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ＺＥＨ水準省エネ住宅を新築等した場合の所得税額の特例措置【投資型】（期限:令和５年１２月３１日）の延長

【現　行】

・控除額：最大６５万円

（２）認定長期優良住宅に係る特例措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

【現　行】

［固定資産税（２分の１減額の特例期間)］

・戸 建 住 宅：特例５年（一般特例３年）

・中高層住宅：特例７年（一般特例５年）

［登録免許税（税率の軽減)］

・所有権保存登記：特例 1000 分の１（一般住宅特例 1000 分の１．５）

・所有権移転登記：特例 戸 建 住 宅 1000 分の２（一般住宅特例 1000 分の３）

中高層住宅 1000 分の１（一般住宅特例 1000 分の３）

［不動産取得税（課税標準からの控除額)］

・特例１３００万円控除（一般住宅特例　１２００万円）

（３）認定低炭素住宅に係る特例措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

【現　行】

［登録免許税（税率の軽減)］

・所有権保存登記：特例 1000 分の１（一般住宅特例 1000 分の１．５）

・所有権移転登記：特例 1000 分の１（一般住宅特例 1000 分の３）

２．買取再販に係る登録免許税の特例措置　継　続

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（期限:令和６年３月３１日）の延長

【現　行】

・所有権移転登記：特例 1000 分の１（一般住宅特例 1000 分の３）

３．既存住宅の増改築等に係る特例措置　継続・拡充

（１）耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・多世帯同居改修など特定の改修工事をした場合の所得税の特別控除（期限:令和５年１２月３１日）の延長及び子育てに対応した住宅に改修した場合にも対象を拡充

【現　行】

・控除額：最大８０万円

（２）既存住宅の耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修、長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の減額措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

【現　行】

・耐　震　改　修：２分の１減額　　・バリアフリー改修：３分の１減額

・省　エ　ネ　改　修：３分の１減額　　・長期優良化ﾘﾌｫｰﾑ：３分の２減額

４．マンション建替え・敷地売却事業に係る特例措置　継　続

（１）マンション建替法に規定する施行者又はマンション敷地売却組合が取得する要除却認定マンション及びその敷地に係る不動産取得税の非課税措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

（２）マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続き開始の登記等に対する登録免許税の免税措置（期限:令和６年３月３１日）の延長

５．住宅の解体費用を補助する制度の創設　新　規

耐震性や省エネ性が劣る住宅の建替えや災害危険区域から安全な区域への移転のための家屋の解体費用を補助する制度の創設

６．良好な街並み維持に資する相続税の特例措置の創設　新　規

住宅地における良好な街並みを維持するため、相続した住宅を引き続き、居住の用に供する場合に、その住宅及びその敷地について相続税を非課税又は徴収猶予