

土地住宅税制のうち、現行制度の拡充・縮小や適用要件の一部見直しが行われたものや、適用要件はそのまま適用期限の延長が図られるのうち、主なものには、以下のようなものがあります。

【現行制度の拡充・縮小や適用要件の一部見直しが行われるもの】

(1) 居住用財産の譲渡の特例と住宅ローン控除

住宅の取得等をした家屋（以下「新規住宅」という。）をその居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日の属する年から3年目に該当する年中に新規住宅及びその敷地の用に供されている土地等以外の資産の譲渡（以下「従前住宅等の譲渡」という。）をした場合において、その者が従前住宅等の譲渡につき次に掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除及び認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができないこととしました。

- ① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除
- ③ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ④ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

（注）上記の改正は、令和2年4月1日以後に従前住宅等の譲渡をする場合について適用することとしています。

【図表：両特例の併用が可能となる例（平成27年に新規住宅へ入居し従前住宅を平成30年に譲渡した場合）】

		平成27年		平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	
新規住宅		取得	居住	居住	居住	居住	居住	居住	
		住宅ローン控除特例適用							
従前住宅等	ケース1	居住	譲渡（譲渡特例等の適用不可）						
	ケース2	居住	保有	保有	保有	保有	譲渡（譲渡特例等の適用不可）		
	ケース3	居住	保有	保有	保有	譲渡（譲渡特例等の適用可能）			

(2) 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の見直し

次に掲げる譲渡を適用対象から除外した上、その適用期限を3年（令和4年12月31日まで）延長されます。

- ① 都市再生特別措置法の認定整備事業計画に係る一定の都市再生整備事業の認定整備事業者に対する土地等の譲渡
- ② 都市計画区域内において行われる一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡

(3) 特定の事業用資産の買換え特例（措法37条①一及び七）

個人が、事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等（譲渡資産）を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の特定の資産（買換資産）を取得し、その取得の日から1年以内に買換資産を事業の用に供したときは、一定の要件のもと、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べる制度について、譲渡資産又は買換資産から一部のものを除き、令和5年12月31日（法人は令和5年3月31日）まで延長することとされました。

【適用期限の延長が図られるもの】

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等・特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等	令和3年12月31日まで延長
特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例	
住宅用家屋の所有権の保存登記・移転登記及び住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記の税率の軽減	令和4年3月31日まで延長
特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減	
特定認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減	
不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率	
耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置	令和4年3月31日までに耐震工事
新築住宅に係る固定資産税の税額の減額・新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額	令和4年3月31日までに新築
新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額	令和4年3月31日までに取得
新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例	令和4年3月31日までに新築
新築住宅のみなし取得日に係る不動産取得税の緩和	令和4年3月31日まで延長