

令和 5 年度税制改正速報 ～土地・住宅税制改正の概要～

はじめに

令和 5 年度の税制改正大綱が、令和 4 年 12 月 16 日に自由民主党から公表されました。そのうち、土地・住宅税制の改正の概要について、簡潔に解説することとします。

1. 空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円特別控除の特例

空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円特別控除の特例については、以下のように改正されることとされました。

	現行制度	改正案
適用期限	平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 12 月 31 日まで	適用期限を 4 年（令和 9 年 12 月 31 日まで）延長する
対象家屋	<p>相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の 3 つの要件すべてに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限る。）をいう。</p> <p>イ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。</p> <p>ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと。</p> <p>ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。</p> <p>なお、譲渡の時に<u>一定の耐震基準を満たすものであること</u>、又は被相続人居住用家屋の<u>全部の取壊し等をした後に被相続人居住</u></p>	<p>被相続人居住用家屋が譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までの間に次に掲げる場合に該当することとなったときは、本特例を適用することができることとする</p> <p>イ 耐震基準に適合することとなった場合</p> <p>ロ その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合</p>

	用家屋の敷地等を譲渡することなどの要件が定められている。	
特別控除額	相続人 1 人当たり譲渡所得の金額から、最高 <u>3,000 万円</u> まで控除することができる。	相続人の数が <u>3人以上</u> である場合における特別控除額を、相続人 1 人当たり <u>2,000 万円</u> とする
改正法施行時期	—	令和 6 年 1 月 1 日以後の譲渡から

2. 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の 100 万円特別控除

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の 100 万円特別控除については、以下のように改正されることとされました。

	現行制度	改正案
適用期限	令和 2 年 7 月 1 日から令和 4 年 12 月 31 日まで	適用期限を 3 年（令和 7 年 12 月 31 日まで）延長する
譲渡後の利用要件の見直し	譲渡後に、その低未利用土地等の利用がされること	譲渡後の利用要件に係る用途から、いわゆる <u>コインパーキング</u> を除外する。
対象者または対象物	都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を <u>500 万円以下</u> で譲渡した一定の者	次に掲げる区域内にある低未利用土地等を譲渡する場合における低未利用土地等の譲渡対価に係る要件を <u>800 万円以下</u> （現行：500 万円以下）に引き上げる。 イ 市街化区域又は区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域（用途地域が定められている区域に限る。） ロ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域
改正法施行時期	—	令和 5 年 1 月 1 日以後の譲渡から

3. 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

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については、以下のように改正されることとされました。

	現行制度	改正案
適用期限	昭和 62 年 10 月 1 日から令和 4 年 12 月 31 日まで	適用期限を 3 年（令和 7 年 12 月 31 日まで）延長する
適用対象土地	<p>優良住宅地等のための譲渡とは、国、地方公共団体等に対する土地等や、マンション建替事業の施行者に対する土地等の譲渡などが該当する。</p> <p>このうち、特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡もこの特例の適用対象土地等とされている。</p>	<p><u>特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外する。</u></p>
譲渡要件	<p>都市計画法の開発許可を受けて行われる 1,000 ㎡（一定の要件を満たす場合には 500 ㎡）以上の住宅建設の用に供する一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡で、その譲渡した土地等がその一団の宅地の用に共されるもの</p>	<p>都市計画法の開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する。</p> <p>イ <u>市街化区域</u></p> <p>ロ <u>市街化調整区域</u></p> <p>ハ <u>区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域</u>（用途地域が定められている区域に限る。）</p>
改正法施行時期	—	令和 5 年 1 月 1 日以後の譲渡から

4. 事業用資産の買換え特例の廃止（1号）及び適用要件の見直し（4号）

既成市街地等内にある事業用資産を譲渡して、既成市街地等以外の地域内にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置を取得し事業の用に供した場合の特例（1号）について、その適用期限をもって廃止することとされました。

（個人：令和5年12月31日まで、法人：令和5年3月31日まで）

また、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換え（4号）について、東京都の特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域への本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えの課税の繰延べ割合を90%（現行：80%）に引き上げ、同法の集中地域以外の地域から東京都の特別区の区域への本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えの課税の繰延べ割合を60%（現行：70%）に引き下げるものとされました。

上記のほか、短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例について、適用停止措置の期限を3年（令和8年3月31日）延長するなどの改正が行われます。

また、土地・住宅に係る登録免許税、固定資産税や不動産取得税などについても特例の適用期限の延長などの改正も行われています。

なお、円滑・適正な納税のための環境整備について、「マンションの相続税評価については、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」としています。

国税庁では、財産評価基本通達の改正によって対応することになると思われます。

（文責：山本和義）