

令和6年度税制改正大綱が令和5年12月14日に公表されました。そこで、今回からシリーズで税制改正について資産税に関連する項目について解説します。今回は土地・住宅税制（国税）の改正内容を紹介합니다。

## I. 適用期限の延長と適用要件の見直しが行われるもの

### 1. 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

マイホーム（旧居宅）を令和5年12月31日までに売却して、新たにマイホーム（新居宅）を購入した場合に、旧居宅の譲渡による損失（譲渡損失）が生じたときは、一定の要件を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができます。さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年以内に繰り越して控除（繰越控除）することができます。この特例の適用期限を2年（令和7年12月31日まで）延長することとしました。

なお、本特例の適用を受けようとする個人が、買換資産の住宅借入金等に係る債権者に対して住宅取得資金に係る借入金等の年末残高等調書制度の適用申請書の提出をしている場合には、住宅借入金等の残高証明書の確定申告書等への添付を不要とします。この改正は、令和6年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡について適用されます。

### 2. 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

個人が、自己が所有している居住用家屋について一般断熱改修工事等を行った場合において、その家屋を平成26年4月1日から令和5年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときに、一定の要件の下で、一定の金額をその年分の所得税額から控除（住宅特定改修特別税額控除）することができます。この控除は、住宅ローン等の利用がなくても適用できます。この特例について、以下の適用要件を見直して、適用期限を2年（令和7年12月31日まで）延長することとしました。

- ① 本税額控除の適用対象者の合計所得金額要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）に引き下げる。
- ② 本税額控除の適用対象となる省エネ改修工事のうち省エネ設備の取替え又は取付け工事について、エアコンディショナーに係る基準エネルギー消費効率の引上げに伴い、当該工事の対象設備となるエアコンディショナーの省エネルギー基準達成率を107%以上（現行：114%以上）に変更されます。

### 3. 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除

個人が、認定住宅等の新築等をして平成21年6月4日から令和5年12月31日までの間に居住の用に供したときなどには、一定の要件の下で、認定住宅等の認定基準に適合するために必要となる標準的なかかり増し費用の10%に相当する金額を、原則としてその年分の所得税額から控除することができます。

この特例の適用対象者の合計所得金額要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）に引き下げた上、その適用期限を2年（令和7年12月31日まで）延長することとしました。

## II. 適用期限の延長のみが行われるもの

### 1. 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

その年1月1日において所有期間10年超の居住用財産を令和5年12月31日までに譲渡をし、一定の期間内に居住用財産の取得をして自己の居住の用に供した場合において、その譲渡した資産に係る譲渡所得については、一定の要件の下で、3,000万円特別控除との選択により、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べができます。

この特例の適用期限を2年（令和7年12月31日まで）延長することとしました。

### 2. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

令和5年12月31日までに住宅ローンのあるマイホームを住宅ローンの残高を下回る価額で売却して損失（譲渡損失）が生じたときは、一定の要件を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができます。さらに損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して控除（繰越控除）することができます。

この特例の適用期限を2年（令和7年12月31日まで）延長することとしました。

### 3. 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

個人が、令和5年12月31日までの間に、自己の居住の用に供する家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限り）について住宅耐震改修をした場合には、一定の金額をその年分の所得税額から控除（住宅耐震改修特別控除）することができます。この特例の適用期限を2年（令和7年12月31日まで）延長することとしました。