

令和8年度税制改正速報 ～その2～ 資産税関連項目の主な改正の概要

令和7年12月19日に自由民主党による「令和8年度税制改正大綱」が発表されました。令和8年1月中旬に開催される通常国会に「所得税法等の一部を改正する法律案」として2月上旬に上程されると思われます。順調に審議が進めば、3月下旬には改正法案は可決・成立する見込みですが、参議院では野党が過半数を占めているため可決・成立には野党の協力が欠かせません。

所得税法等の一部を改正する法律案が成立すると、原則として4月1日から改正法の適用が開始されます。しかし、改正内容によっては、令和8年1月1日へ遡及して適用されるものや、令和9年以降から適用開始されるものまで様々で、改正法の適用開始時期について、確認が欠かせません。

そこで、主な資産税関連項目の改正について、適用時期ごとに一覧にしてみました。

施行日	改正項目	改正等の概要
令和8年 1月1日	住宅ローン控除	既存住宅の流通・利活用の促進など住宅ローン控除を拡充し、令和12年入居分まで延長することとしました。
	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	一定の要件を見直して、適用期限を2年（令和9年12月31日まで）延長することとしました。
	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	一定の要件を見直して、適用期限を2年（令和9年12月31日まで）延長することとしました。
	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除	適用期限を2年（令和9年12月31日まで）延長することとしました。
	認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除	一定の措置を講じた上で、適用期限を3年（令和10年12月31日まで）延長することとしました。
	既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除	一定の措置を講じた上で、適用期限を3年（令和10年12月31日まで）延長することとしました。
	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	一定の措置を講じた上で、適用期限を3年（令和10年12月31日まで）延長することとしました。
	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	一定の措置を講じた上で、適用期限を3年（令和10年12月31日まで）延長することとしました。
	低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除	適用期限を3年（令和10年12月31日まで）延長することとしました。
令和8年 4月1日	特定の事業用資産の買換え特例（3号）	一定の見直しを行った上で、その適用期限を3年（令和11年3月31日まで）延長することとしました。
	登録免許税の軽減措置	土地の所有権の移転登記等の登録免許税の軽減措置について、適用期限を3年間（令和11年3月31日まで）延長することとしました。

	不動産取得税の免税点	土地及び家屋について、免税点を引き上げることとしました。
	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措置	適用期限を5年間（令和13年3月31日まで）延長することとしました。
	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措置	一定の要件を見直して、適用期限を5年（令和13年3月31日まで）延長することとしました。
	宅地建物取引業者等が取得した新築住宅のみなし取得日に係る不動産取得税の緩和措置	適用期限を5年（令和13年3月31日まで）延長することとしました。
	新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置	一定の要件を見直して、適用期限を5年（令和13年3月31日まで）延長することとしました。
	認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置	一定の要件を見直して、適用期限を5年（令和13年3月31日まで）延長することとしました。
	耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置	一定の要件を見直して、適用期限を5年（令和13年3月31日まで）延長することとしました。
	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	一定の要件を見直して、適用期限を3年（令和11年3月31日まで）延長することとしました。
	個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予及び免除（個人版事業承継税制）	「個人事業承継計画」の提出期限を2年6か月（令和10年9月30日まで）延長することとしました。
	非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予及び免除の特例等（法人版事業承継税制）	「特例承継計画」の提出期限を1年6か月（令和9年9月30日まで）延長することとしました。
	医療法人の持分についての相続税・贈与税の納税猶予の特例	一定の要件を見直しのうえ、適用期限を3年（令和11年12月31日まで）延長することとしました。
令和9年 1月1日 以後	貸付用不動産の評価方法の見直し	相続開始・贈与前5年以内に有償で取得した貸付用不動産と不動産小口化商品について、令和9年1月1日以後に開始した相続等から、原則、取得価額を基に評価することとしました。
	固定資産税の免税点	家屋と償却資産について、令和9年4月1日から免税点を引き上げることとしました。
	極めて高い水準の所得に対する負担の適正化	一定の基準を見直し、令和9年分以後の所得税について適用することとしました。
	ふるさと納税	個人住民税の特別控除額の定額上限を193万円とし、令和9年寄附分から適用することとしました。
	国民健康保険税の課税限度額の見直し及び低所得者に係る国民健康保険税の軽減判定所得の見直し	国民健康保険税の基礎課税額に係る課税限度額を1万円引き上げることとしました。また、国民健康保険税の減額の対象となる所得の基準について見直しをすることとしました。
	生命保険料控除	23歳未満の扶養親族を有する場合に生命保険料控除額を6万円とする特例の適用期限を1年（令和9年分まで）延長することとしました。
	NISA	18歳未満の者について未成年者特定累積投資勘定を創設し、令和9年から適用開始することとしました。
	防衛特別所得税（仮称）の創設	所得税額に対し、税率1%の新たな付加税を課すこととし、復興特別所得税を1%引き下げることとしました。

● 廃止される制度

施行期日	改正項目	改正等の概要
令和8年3月31日	直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の非課税	適用期限の延長をしないこととされました。

上記の改正のうち、重要な改正の概要は以下のようなものです。

1. 住宅ローン控除の見直し

住宅ローン控除の見直し（案）

○ 適用期限を令和12年入居分まで5年間延長する。

	新築住宅・買取再販住宅			既存住宅			
	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	ZEH水準 省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅 ※新築住宅は、 令和10年以降、 適用対象外 ^(注2)	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	ZEH水準 省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅	その他の住宅
借入限度額	4,500万円	3,500万円	2,000万円	3,500万円		2,000万円	2,000万円
(子育て世帯等)	5,000万円	4,500万円	3,000万円	4,500万円		3,000万円	
控除期間	13 年						10 年
控除率	0.7 %						
床面積要件	50 ㎡以上 ※ 合計所得金額1,000万円以下の場合には、40㎡以上も可(子育て世帯等への上乗せ措置との選択適用)						
立地要件	土砂災害などの災害レッドゾーン ^(※3) の新築(建替え除く)は適用対象外(既存住宅等は適用対象)						
所得要件	合計所得金額2,000万円以下						

(注1) 「その他の住宅」は、省エネ基準を満たさない住宅のことを指す。
(注2) 令和9年12月31日以前に建築確認を受けた場合又は令和10年6月30日以前に建築された場合に限り、借入限度額は2,000万円、控除期間は10年とする。
(注3) 開発・建築行為に規制が講じられている、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、災害危険区域(都市再生法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった区域のみ)。
(注4) 所得税額から控除しきれない額については、所得税の課税総所得金額等の5%(最高9.75万円)の範囲内で個人住民税から控除する。

(出典：自民党税制調査会資料)

2. 不動産取得税・固定資産税の免税点の見直し

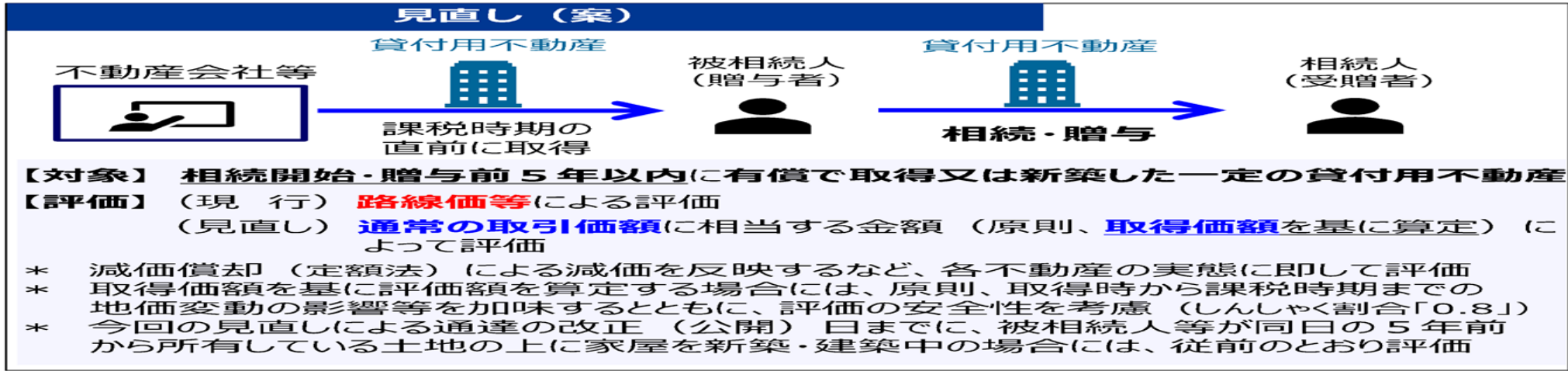
物価上昇が継続していることを踏まえ、税制における長年据え置かれたままの基準額や閾値（しきいち、いきち：増税や減税の対象を分ける境界線や優遇措置を受けるための条件）について、国民生活へ深刻な影響が及ばないよう、省庁横断的・網羅的に点検し、見直しを進めることとしています。固定資産の価格に関する指数が上昇していることを踏まえ、不動産取得税や固定資産税の免税点について見直すこととしました。

現行制度	改正内容
1. 不動産取得税の免税点については、以下のように規定されています（地税73の15の2）。 ① 土地 10万円 ② 家屋 建築分：23万円、承継分（※）：12万円 （※）売買、贈与、交換などにより取得した既存家屋 2. 固定資産税の免税点（地税351） ① 土地 30万円（都市計画税も同じ） ② 家屋 20万円（都市計画税も同じ） ③ 償却資産 150万円	【改正案】 1. 不動産取得税の免税点 ① 土地 10万円 ⇒ 16万円 ② 家屋 建築分：23万円 ⇒ 66万円 承継分：12万円 ⇒ 34万円 この改正は、令和8年4月1日に施行されます。 2. 固定資産税の免税点 ① 土地 30万円（都市計画税も同じ）⇒ 据え置き（※） ② 家屋 20万円（都市計画税も同じ）⇒ 30万円 ③ 償却資産 150万円 ⇒ 180万円 （※）平成3年と比較した場合、地価が下落していることから据え置き。 この改正は、令和9年度以後年度分の固定資産税について適用されます。

3. 貸付用不動産の評価方法の見直し

- 令和8年度税制改正大綱には、以下のように改正するとしています。
- 相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、次の見直しを行う。
- ① 被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。
- (注) 上記の課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基に地価の変動などを考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額によって評価することができることとする。
- ② 不動産特定共同事業契約又は信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産については、その取得の時期にかかわらず、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。
- (注) 上記の課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格。買取価格等、事業者等が把握している適正な売買実例価額又は定期報告書等に記載された不動産の価格等を参酌して求めた金額によって評価することができることとする。ただし、これらに該当するものがないと認められる場合には、上記①に準じて評価（取得時期や評価の安全性を考慮）する。

上記の改正は、令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用されます。ただし、上記①の改正については、当該改正を通達に定める日までに、被相続人等がその所有する土地（同日の5年前から所有しているものに限り。）に新築をした家屋（同日において建築中のものを含みます。）には適用しません。



不動産小口化商品の相続税評価額については、取得時期にかかわらず、原則として、通常の取引価額に相当する金額によって評価することとすることとしました。

現行制度	改正内容
不動産小口化商品とは、特定の不動産を1口100万円程度に小口化して販売し、不動産の賃料収入や売却益を投資額に応じて出資者に分配する商品です。 相続・贈与の資産継承時には、1口100万円単位での分与が可能で、円滑に次世代へ資産を引き継ぐことができますとしています。 また、贈与税や相続税が軽減されることがセールスポイントとされています。 【事例】 ・ 贈与者は、いわゆる「不動産小口化商品」（信託受益権）を3,000万円で購入し、受贈者（子）に贈与。 ・ 通達評価額は480万円（▲84%）。現金3,000万円を贈与する場合と比較して贈与税額を大幅に圧縮。 ・ その後、受贈者は同商品を約3,000万円で売却。	貸付用不動産を運用する商品であっても、①商品自体を取引価格等によって評価するJ-REITなどの不動産ファンドよりも、②商品として運用されている貸付用不動産を路線価等によって評価する不動産小口化商品の方が、通達評価額が低く、当該かい離が大きい傾向にあり、租税負担を大幅に軽減することが可能（①の通達評価額＞②の通達評価額）で、この商品を利用して相続税対策を行う者その他の納税者との間に著しい不均衡が生じており、租税負担の公平に反するともいべき状況にあり、これを看過すれば、相続税課税上、重大な弊害が生じるおそれがあり、これを解消することが急務と報告されていました。 そこで、商品として小口化された貸付用不動産（注）については、取得時期にかかわらず、通常の取引価額に相当する金額（次の①～③に掲げる価格等を参酌して算定）によって評価することとすることとしました。 ① 出資者の照会等により、販売会社等から提示される適正な処分・買取価格等 ② 販売会社等が把握している適正な売買事例価額 ③ 定期報告書等に記載された不動産の価格等 上記①～③に該当するものがない場合には、原則、取得価額を基に算定（評価の安全性等を考慮）するなどとしています。 （注）「商品として小口化された貸付用不動産」とは、不動産特定共同事業契約（任意組合理・賃貸借型）又は信託受益権に係る金融商品取引契約（信託型）に基づく権利の目的となっている一定の不動産をいいます。

4. 直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の非課税措置の廃止

平成25年4月1日から令和8年3月31日までの間に、30歳未満の者（以下「受贈者」といいます。）が、教育資金に充てるため、金融機関等との一定の契約に基づき、受贈者の直系尊属から、①信託受益権を取得した場合、②書面による贈与により取得した金銭を銀行等に預入をした場合又は③書面による贈与により取得した金銭等で証券会社等で有価証券を購入した場合には、その信託受益権又は金銭等の価額のうち1,500万円までの金額に相当する部分の価額については、取扱金融機関の営業所等を経由して教育資金非課税申告書を提出することにより、受贈者の贈与税が非課税とされています。

この措置について、利用実態や格差固定化の懸念、教育無償化等の拡充、NISAの拡充等を踏まえ、令和8年3月31日の適用期限をもって廃止することとされました。

なお、同日までに拠出された金銭等については、引き続き本措置を適用できることとしています。

（文責：山本和義）