

令和5年度税制改正の動向

令和5年度税制改正大綱が令和4年12月16日に発表されました。不動産・相続・贈与に関連する主要な改正項目は以下のとおりです。

所得税・住民税・法人税

令和4年12月16日 作成

延長・改正

空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除

- (1) 適用期限
令和9(2027)年12月31日まで延長する。
 - (2) 適用要件
適用対象となる家屋が当該譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに次に掲げる場合に該当するときは、本特例が適用できるものとする。
 - イ 耐震基準に適合することとなった場合
 - ロ その全部を取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失した場合
 - (3) 特別控除額
取得をした相続人の数が3人以上である場合は特別控除額は2,000万円(改正前3,000万円)とする。
- (注)上記の改正は令和6年1月1日以後に行う譲渡につき適用する。

延長・改正

低未利用土地等を譲渡した場合の100万円特別控除

- (1) 適用期限
令和7(2025)年12月31日まで延長する。
 - (2) 適用除外
譲渡後の利用用途がコインパーキングのときは適用できない。
 - (3) 譲渡対価
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譲渡対価要件を800万円以下(改正前500万円)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
- (注)上記の改正は令和5年1月1日以後に行う譲渡につき適用する。

延長・縮減

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の課税の特例

- (1) 適用期限
令和7(2025)年12月31日まで延長する。
- (2) 適用除外
 - イ 適用対象から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。
 - ロ 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、次に掲げる区域内で行われる開発行為に限定する。
 - ①市街化区域
 - ②市街化調整区域
 - ③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)

延長・改正

事業用資産の買換えの場合等の課税の特例

- (1) 適用期限
令和8(2026)年3月31日まで延長する。
- (2) 適用除外
既成市街地等の内から外への買換えの場合その他一定の場合の買換えを対象から除外する。
- (3) 繰延割合
長期所有土地・建物等の買換えについて課税の繰延割合を以下のように変更する。
イ 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 80%→90%に引き上げ
ロ 地域再生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 70%→60%に引き下げ
- (4) 先行取得
先行取得の場合、特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例及び特定の資産を交換した場合の課税の特例を除き、譲渡資産を譲渡した日又は買換資産を取得した日のいずれか早い日の属する3月期間の末日(その事業年度をその開始の日以後3月ごとに区分した各期間を言う)の翌日以後2月以内に本特例の適用を受ける旨、適用を受けようとする措置の別、取得予定資産又は譲渡予定資産の種類等を記載した届出書を納税地の所轄税務署長に届け出ることを要件とする。
この改正は令和6年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をして同日以後に買換資産の取得をする場合の届出について適用する。

延長・縮減

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課税の特例

- (1) 適用除外
適用対象から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

贈与税

改正

相続時精算課税

- (1) 基礎控除
令和6年1月1日以後に行う贈与につき、相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産につき、通常の基礎控除とは別個に110万円を控除できることとする。
 - (2) 災害を受けた場合の特例
相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した一定の土地又は建物が贈与により取得した日からその特定贈与者の相続税の申告期限までに災害によって一定の被害を受けたときは、相続税の課税価格に算入すべき価額はその贈与時の価額から災害によって被害を受けた額を控除した額による。
- (注) 上記(2)の改正は令和6年1月1日以後に生じる災害により被害を受ける場合について適用する。

改正

生前贈与加算

- (1) 加算期間
相続又は遺贈により財産を取得した者が、当該相続の開始前7年以内に被相続人から贈与により財産を取得したときは、当該財産の価額は相続税の課税価格に加算する。
 - (2) 加算額
(1)により加算される財産のうち、相続開始前3年以内に贈与により取得した財産以外の財産については、加算する額はその贈与により取得した財産の合計額から100万円を控除した金額とする。
- (注) 上記の改正は令和6年1月1日以後に行う贈与により取得する財産に係る相続税につき適用する。

登録免許税

延長

土地の売買による所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減

(1) 適用期限

令和8(2026)年3月31日まで延長する。

不動産取得税

延長

宅地建物取引業者が買取再販住宅を販売した場合の軽減

(1) 適用期限

令和7(2025)年3月31日まで延長する。

固定資産税

延長

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る特例

(1) 適用要件

以下のいずれかの要件を満たすマンションのうち一定のもの

- イ マンションの管理に関する計画が、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長により認定されたもの
- ロ 都道府県等からマンションの管理の適正化を図るために必要な助言若しくは指導を受けて長期修繕計画を適切に見直した場合における、当該助言若しくは指導に係るマンション

(2) 適用期間

令和5(2023)年4月1日から令和7(2025)年3月31日までに一定の大規模修繕工事を行うこと

(3) 申告要件

当該マンションの区分所有者が大規模修繕工事後3ヶ月以内にマンション管理士等が発行した証明書等を添付して市町村に申告すること

(4) 軽減額

当該マンションの家屋に係る固定資産税額(1戸当たり100㎡相当分までに限る)の3分の1を参酌して6分の1以上2分の1以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に相当する金額

その他

新設

免税事業者がインボイス発行事業者になる場合の経過措置

(1) 概要

令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間において、次のいずれかに該当するときは、その課税期間の課税標準額に対する消費税額から控除する金額を当該課税標準額に対する消費税額に8割を乗じた額とすることにより、納付税額を当該課税標準額に対する消費税額の2割とする。

- イ 免税事業者が適格請求書発行事業者となった場合
- ロ 課税事業者選択届出書を提出したことにより免税事業者ではなくなった場合

(2) 適用除外

(1)の措置は、課税期間の特例の適用を受ける課税期間及び令和5年10月1日前から課税事業者選択届出書の提出により引き続き免税事業者でない場合の同日の属する課税期間については適用しない。

(注) (1)の適用を受けようとするときは確定申告書にその旨を付記する。