

令和6年度税制改正の動向

令和6年度税制改正大綱が令和5年12月14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5年12月14日 作成

改正

住宅ローン控除

(1) 控除限度額

夫婦のいずれかが39歳以下若しくは18歳以下の扶養親族を有する者(以下「子育て特例対象個人」)が令和6(2024)年1月1日から同年12月31日までに入居する場合の控除限度額については、下記の通りとする。

	新築・買取再販		
	①長期優良住宅 低炭素住宅	②ZEH水準 省エネ住宅	③省エネ基準 適合住宅
住宅ローン限度額	5,000万円	4,500万円	4,000万円

(2) 床面積緩和要件

認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の新築等をした場合、令和6(2024)年12月31日までに建築確認を受けたものについては床面積要件を40㎡以上とする。
なお、合計所得金額1,000万円以下の者に限る。

延長・改正

既存住宅の耐震改修等に係る税額控除

(1) 子育て対応改修の追加

(イ) 対象範囲の拡充

子育て特例対象個人が一定の子育て対応改修工事をして令和6(2024)年4月1日から12月31日までに居住の用に供した場合を対象に追加する。

(ロ) 所得要件

上記の改正はその年の合計所得金額が2,000万円を超える場合は適用しない。

(ハ) 控除額

子育て対応化のための改修工事について定められた標準的な工事費用相当額の合計(250万円限度)の10%に相当する金額

(2) 耐震改修等の税額控除

(イ) 適用期限

令和7(2025)年12月31日まで延長する。

(ロ) 所得要件

合計所得金額2,000万円以下に引き下げる。

延長

特定の民間住宅地造成事業のための土地等の譲渡の場合の特別控除

(1) 適用期限

令和8(2026)年12月31日まで延長する。

延長

特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例

- (1) 適用期限
令和7(2025)年12月31日まで延長する。

延長

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

- (1) 適用期限
令和7(2025)年12月31日まで延長する。

延長

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

- (1) 適用期限
令和7(2025)年12月31日まで延長する。

延長・縮減

認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除

- (1) 適用期限・所得要件
適用対象者の合計所得要件を2,000万円以下に引き下げた上で令和7(2025)年12月31日まで延長する

贈与税

延長・改正

住宅取得等資金の贈与税の非課税

- (1) 適用期限
令和8(2026)年12月31日まで延長する。
- (2) 省エネ住宅等要件
新築住宅の取得について非課税限度額を1,000万円とする対象住宅につき、現行「断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上」の基準から「断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上」(ZEH水準省エネ住宅)に引き上げる。
ただし、その住宅が令和5(2023)年12月31日以前に建築確認を受けたもの又は令和6(2024)年6月30日以前に建築されたものであるときは断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上(従来通りの基準)であっても適用対象とする。

延長

住宅取得等資金の贈与税の相続時精算課税の特例

- (1) 適用期限
令和8(2026)年12月31日まで延長する。

印紙税

延長

工事請負契約書及び不動産譲渡契約書の印紙税の軽減措置

- (1) 適用期限
令和9(2027)年3月31日まで延長する。

登録免許税

延長

住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減

- (1) 適用期限
令和9(2027)年3月31日まで延長する。

延長

個人が買取再販住宅を取得した場合の登録免許税の軽減

- (1) 適用期限
令和9(2027)年3月31日まで延長する。

延長

認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減

- (1) 適用期限
令和9(2027)年3月31日まで延長する。

延長

認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減

- (1) 適用期限
令和9(2027)年3月31日まで延長する。

不動産取得税

延長

宅地の不動産取得税の課税標準を2分の1にする措置

- (1) 適用期限
令和9(2027)年3月31日まで延長する。

延長

住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の税率の軽減措置

- (1) 適用期限
令和9(2027)年3月31日まで延長する。

延長

宅建業者等が取得する新築住宅に係るみなし取得時期の特例

(1) 適用期限

令和8(2026)年3月31日まで延長する。

延長

住宅用土地の先行取得に係る新築期間要件の特例

(1) 適用期限

令和8(2026)年3月31日まで延長する。

延長

認定長期優良住宅の新築の場合の不動産取得税の軽減措置

(1) 適用期限

令和8(2026)年3月31日まで延長する。

固定資産税

延長

新築住宅の場合の固定資産税の軽減措置

(1) 適用期限

令和8(2026)年3月31日まで延長する。

延長

認定長期優良住宅の新築の場合の固定資産税の軽減措置

(1) 適用期限

令和8(2026)年3月31日まで延長する。

延長

耐震改修等をした場合の固定資産税の軽減措置

(1) 適用期限

令和8(2026)年3月31日まで延長する。

延長

固定資産税・都市計画税の負担軽減措置

(1) 適用期限

令和6(2024)年度から令和8(2026)年度までは現行の負担調整措置を継続する。

改正

新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置の申告手続

(1) 手続

新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置について、マンション管理組合等から市長村長等に必要書類等の提出があった時は、区分所有者から申告書の提出が無かった場合においても適用があるものとする。

空き家の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2,000万円とする。

(注) 上記の改正は令和6(2024)年1月1日以後に行う譲渡につき適用する。

相続時精算課税

(1) 基礎控除

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。

(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。

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。

マンションの相続税評価額

(1) 計算式

自用地評価額×評価乖離率(×0.6)※1.2

※1 評価乖離率が1.67超の場合は0.6を乗ずる

※2 評価乖離率が1以上1.67以下の場合は評価乖離率を乗じない(従来通りの計算)

(2) 評価乖離率の求め方

①×△0.033 + ②×0.239 + ③×0.018 + ④×△1.195 + 3.220

①…築年数 ②…総階数÷33 (1.0超の場合は1.0) ③所在階 ④敷地持分狭小度(敷地利用権面積÷専有面積)

(3) 貸家建付地と小規模宅地等の特例がある場合

上記(1)の計算式を適用した後の金額に貸家建付地又は小規模宅地等の特例を適用する。

国税庁公式計算ツール

<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-17.htm>