

令和5年度税制改正

低未利用地の特例措置 譲渡価額上限800万円に

令和5年度税制改正大綱が昨年12月16日に閣議決定し、「低未利用地を譲渡した場合の100万円控除」の譲渡価額上限が800万円に引き上げられました。これは宅建政治連盟が全政連とともに「制度の利用数は1年で5,000件以上あっても譲渡価額上限が500万円では適用対象外となることが多く、上限を800万円へ引き上げることを求める」と訴え続けたことが実現につながりました。さらに「空き家等の発生を抑制するための3,000万円特別控除」も譲渡後、一定期間内に除却工事等を行った場合も特例対象になり、要件の拡充が実現しました。



自民税調会長に要望。(左から) 瀬川会長、宮沢洋一税調会長、浅利広島政連会長、赤田幹事長(令和4年11月24日)



山本有二宅議連会長(中央)に要望する瀬川会長(右)、赤田幹事長(左)(令和4年11月22日)



松島みどり自民党住宅土地・都市政策調査会長(右)に要望する瀬川会長(令和4年11月8日)

低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置(100万円控除)の拡充・延長

個人が保有する低額な土地等を譲渡(売却)した際、譲渡所得から最大100万円を控除することができる制度です。一定の要件の下、譲渡価額の上限が800万円(現行500万円)に引き上げられました。

1. 現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長
2. 以下の土地は、譲渡価額の上限を800万円に引き上げ
 - ①市街化区域または非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
 - ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地
3. 利用用途がコインパーキングのときは適用できない

* 上記の改正は令和5年1月1日以後の譲渡に適用

土地の所有権移転登記の登録免許税の軽減措置を延長

土地売買の所有権移転登記には、登録免許税が1.5%(本則2.0%)になる軽減措置があります。この措置が令和8年3月31日まで3年間延長されます。

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率

所有権の移転登記 2% → **1.5%**

会員の経営環境の改善と地域の住環境の向上に取り組む

神奈川県宅建政治連盟

〒231-0013 神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3 Tel. 045-633-3053

空き家の発生を抑制するための特例措置 (3,000万円控除)の延長・拡充

空き家状態の実家などを相続した場合、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、家屋または家屋除去後の土地を譲渡した場合には、この家屋または土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除できる特例措置が4年間延長され、令和9年12月31日までになりました。

また、買主が期間内に耐震改修または除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象になります。

*対象の家屋は、昭和56年5月31日以前に建築され、相続開始直前(被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は入所の直前)に被相続人の居住の用に供されていたもの。

1. 現行の措置を4年間延長
(令和6年1月1日～令和9年12月31日)
2. 売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修または除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後でも適用対象
3. 相続人の数が3人以上の場合、特別控除額は2,000万円
4. その他所要の措置

買取再販に係る不動産取得税の 特例措置の延長

既存住宅の買取再販で扱われる住宅・敷地のうち、一定の質の向上を図るリフォームを行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡するものについて、不動産取得税(宅地建物取引業者の取得に係るもの)が減額される制度です。令和7年3月31日まで2年間延長されます。

- ◆住宅部分：築年数に応じて、一定額を減額(最大36万円)
- ◆敷地部分：「安心R住宅」または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合に、税額から一定額を減額(150万円または住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)にあたる土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額)

その他の特例措置(拡充、期限延長)

- 事業用資産の買換え等の課税の特例措置の延長
…令和8年3月31日まで3年間延長
10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に発生する譲渡益について、原則80%(一部75%・70%)の課税繰延べを認める措置。
以下の見直しを行ったうえで延長。
(本店また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)
・東京都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買換え：90%(現行：80%)
・同法の集中地域以外の地域から東京都特別区の区域への買換え：60%(現行：70%)
- 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置(登録免許税・不動産取得税)
…登録免許税：令和8年3月31日まで3年間延長
不動産取得税：令和7年3月31日まで2年間延長
- 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置(固定資産税等)
…令和7年3月31日まで2年間延長
- 法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置(所得税・法人税等)
…適用除外措置を一部見直しの上、令和8年3月31日まで3年間延長
- 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(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)
…対象事業を一部見直しの上、令和7年12月31日まで3年間延長
- 相続時精算課税制度の一部見直し
…相続時精算課税制度に基礎控除が新設され、毎年110万円の控除が可能になります。令和6年1月1日以降、相続時精算課税制度を選択した人への贈与は毎年110万円を控除して、相続財産に加算します。また、贈与された土地・建物等が災害によって一定の被害を受けた場合は、災害を受けた額を控除できるようになります。
- 相続税の課税価格への加算期間等の見直し
…令和6年1月1日以降の生前贈与は、相続税の課税対象期間を、死亡前3年から同7年に延長

注意

本リーフレットの内容は、令和5年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案です。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

あなたの事業経営に直結する「政策」実現のために
ぜひ政治連盟の活動に、ご協力ください

神奈川県宅建政治連盟

〒231-0013 神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3 Tel. 045-633-3053