

不動産に関わる税金の基礎知識（令和6年度版）

不動産に関わる税金の一覧表

不動産に関わる税金はさまざまありますが、ここでは、特に不動産業務に関連深い税制項目を一覧でまとめました。税の概要、改正点や特例等を簡単にまとめておりますので、お客さまへのご説明の際にご活用ください。

※記載事項に変更が生じる場合がございます。あらかじめご了承ください。

令和6年度 改正事項		P.2~4	
1	所得税	不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です	P.5~15
	住民税	不動産を譲渡・賃貸した者が払う都道府県税及び市町村税です	
2	法人税	不動産を譲渡・賃貸した法人が払う国税等です	P.16
3	印紙税	不動産取引の契約書を作るとき等に払う国税です	P.17~18
4	不動産取得税	不動産を取得した者が払う都道府県税です	P.19~20
5	登録免許税	不動産を登記する者が払う国税です	P.21~22
6	固定資産税	不動産を保有している者が払う市町村税です	P.23~25
	都市計画税	市街化区域内に不動産を保有している者が払う市町村税です	
7	相続税	相続を受けた者が払う国税です	P.26~30
	贈与税	贈与を受けた者が払う国税です	

以下の本文中における頻出法令の略語の正式名は、下記の通りです。

●措法…租税特別措置法 ●地法…地方税法 ●地附…地方税法(附則)

令和6年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

1. 所得税

- (1) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン控除)について、次の措置を講ずる。
- ① 夫婦のいずれかが40歳未満の者または19歳未満の扶養親族を有する者(以下「子育て特例対象個人」という。)が、認定住宅等の新築等または買取再販認定住宅等の取得をして令和6年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合に本特例の適用ができるようにする。
住宅借入金等の年末残高の限度額(借入限度額)は次表のとおり。
- | 住宅の区分 | 借入限度額 |
|-----------------|---------|
| 認定住宅 | 5,000万円 |
| 特定エネルギー消費性能向上住宅 | 4,500万円 |
| エネルギー消費性能向上住宅 | 4,000万円 |
- ② 特例認定住宅等の新築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例について、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋についても適用対象とする。
- (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について、次の措置を講ずる。
- ① 子育て特例対象個人が、その者の所有する居住用の家屋について子育ての負担を軽減するための一定の改修工事(以下「子育て対応改修工事等」という。)をして、当該居住用の家屋を令和6年4月1日から同年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合には、当該特例対象個人の令和6年分の所得税の額から、その子育て対応改修工事等に係る標準的な工事費用相当額(250万円を限度)の10%に相当する金額を控除できる。
 - ② 適用対象者の合計所得金額要件を2,000万円以下(改正前:3,000万円以下)に引き下げる。
- (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の適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する。
- (4) 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除について、適用対象者の合計所得金額要件を2,000万円以下(改正前:3,000万円以下)に引き下げた上、その適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する。

令和6年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

- (5) 居住用財産の譲渡に係る次の特例措置の適用期限を令和7年12月31日まで2年延長する。
- ① 特定の居住用財産の買換え等の場合の課税の特例
 - ② 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
 - ③ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
- (6) 特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の適用期限を令和8年12月31日まで3年延長する(法人税も同様)。

2. 相続税・贈与税

(1) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、非課税限度額の上乗せ措置の対象となる住宅用の家屋を次に掲げる要件のいずれかを満たすものとした上、その適用期限を令和8年12月31日まで3年延長する。

- ① 当該住宅用の家屋(新築をした住宅用の家屋または取得をした建築後使用されたことのない住宅用の家屋に限る。)がエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋として一定のものであること。
- ② 当該住宅用の家屋がエネルギーの使用の合理化に資する住宅用の家屋(新築をした住宅用の家屋または取得をした建築後使用されたことのない住宅用の家屋を除く。)、地震に対する安全性に係る基準に適合する住宅用の家屋または高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造および設備の基準に適合する住宅用の家屋として一定のものであること。

(2) 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例の適用期限を令和8年12月31日まで3年延長する。

3. 登録免許税

次に掲げる税率の軽減措置の適用期限を令和9年3月31日まで3年延長する。

- ① 住宅用家屋の所有権の保存登記もしくは移転登記または住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記
- ② 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等
- ③ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等
- ④ 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記

令和6年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

4. 印紙税

不動産の譲渡に関する契約書および建築工事の請負に関する契約書に係る税率の軽減措置の適用期限を令和9年3月31日まで3年延長する。

5. 不動産取得税

(1) 次の特例措置の適用期限を令和9年3月31日まで3年延長する。

- ① 住宅および土地の取得に係る標準税率を3%とする特例措置
- ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を価格の2分の1とする特例措置

(2) 次の特例措置の適用期限を令和8年3月31日まで2年延長する。

- ① 新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年を経過した日に緩和する特例措置
- ② 新築住宅特例適用住宅用土地に係る税額の減額措置について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置
- ③ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築に係る課税標準の特例措置

6. 固定資産税・都市計画税

(1) 土地に係る令和6年度から令和8年度までの各年度分の負担調整措置について、従来と同様の仕組みを継続する。

(2) 次の固定資産税の減額措置の適用期限を令和8年3月31日まで2年延長する。

- ① 新築住宅および新築中高層耐火住宅に係る減額措置
- ② 新築の認定長期優良住宅に係る減額措置
- ③ 耐震改修が行われた既存住宅に係る減額措置
- ④ バリアフリー改修が行われた既存住宅に係る減額措置
- ⑤ 省エネ改修が行われた既存住宅に係る減額措置