

不動産に関わる税金の基礎知識（令和5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5年度 改正事項		P.2~6	
1	所得税	不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です	P.7~17
	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.18
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.19~20
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.21~22
5	登録免許税	不動産を登記する者が払う国税です	P.23~24
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.25~27
	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.28~32
	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5年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

1. 所得税

(1) 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について、適用停止措置の期限を令和8年3月31日まで3年延長する。

(2) 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例について、次の措置を講じた上、その適用期限を令和9年12月31日まで4年延長する。

- ① 本特例の適用対象となる相続人が相続または遺贈(以下「相続等」という)により取得をした被相続人居住用家屋(当該相続の時からその譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないものに限る。)の一定の譲渡または当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続等により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等(当該相続の時からその譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないものに限る。)の一定の譲渡をした場合において、当該被相続人居住用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日までの間に次に掲げる場合に該当することとなったときは、本特例を適用することができることとする。

イ 耐震基準に適合することとなった場合

ロ その全部の取壊し(除却を含む)がされ、またはその全部が滅失をした場合

- ② 相続等による被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする。
- ③ その他所要の措置を講ずる。

(注)上記の改正は、令和6年1月1日以後に行う被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用する。

(3) 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円特別控除について、次の措置を講じた上、その適用期限を令和8年3月31日まで3年延長する。

- ① 譲渡後の利用要件に係る用途から、いわゆるコインパーキングを除外する。
- ② 次に掲げる区域内にある低未利用土地等の譲渡対価に係る要件を800万円(改正前:500万円)以下に引き上げる。

イ 市街化区域または非線引きの都市計画区域(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日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用する

令和5年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

(4) 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について、次の見直しを行った上、その適用期限を令和7年12月31日まで3年延長する。

- ① 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。
- ② 開発許可を受けて一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する。
 - イ 市街化区域
 - ロ 市街化調整区域
 - ハ 非線引きの都市計画区域(用途地域が定められている区域に限る。)

(5) いわゆる立体買換え特例について、買換資産である中高層の耐火建築物の建築に係る事業の範囲から、特定の民間再開発事業を除外する。

(6) 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について、適用停止措置の期限を令和8年3月31日まで3年延長する。

2. 法人税

(1) 中小企業者等の法人税の軽減税率の特例の適用期限を2年延長する。

(2) 次の特例の適用期限を令和8年3月31日まで3年延長する。

- ① 短期の土地譲渡益に対する追加課税制度の適用停止措置
- ② 一般の土地譲渡益に対する追加課税制度の適用停止措置(適用除外措置の範囲から一部を除外する。)

(3) 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、次の見直しを行った上、その適用期限を3年延長する(所得税についても同様とする。)

- ① 既成市街地等の内から外への買換えを適用対象から除外する。
- ② 航空機騒音障害区域の内から外への買換えについて、一定の区域内にある資産を除外する。
- ③ 長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換えについて、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を90%に引き上げ、同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を60%に引き下げる。

令和5年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

3. 相続税・贈与税

(1) 相続時精算課税制度について、次の見直しを行う。

- ① 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係るその年分の贈与税については、現行の基礎控除とは別途、課税価格から基礎控除110万円を控除できることとするとともに、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算等をされる当該特定贈与者から贈与により取得した財産の価額は、上記の控除をした後の残額とする。

(注)上記の改正は、令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税または贈与税について適用する。

- ② 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または建物が当該贈与の日から当該特定贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限までの間に災害によって一定の被害を受けた場合には、当該相続税の課税価格への加算等の基礎となる当該土地または建物の価額は、当該贈与の時ににおける価額から当該価額のうち当該災害によって被害を受けた部分に相当する額を控除した残額とする。

(注)上記の改正は、令和6年1月1日以後に生ずる災害により被害を受ける場合について適用する。

- ③ その他所要の措置を講ずる。

(2) 相続開始前に贈与があった場合の相続税の課税価格への加算期間等について、次の見直しを行う。

- ① 相続また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(改正前:3年以内)に当該相続に係る被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合には、当該贈与により取得した財産の価額(当該財産のうち当該相続の開始前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、当該財産の価額の合計額から100万円を控除した残額)を相続税の課税価格に加算することとする。

(注)上記の改正は、令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税について適用する。

- ② その他所要の整備を行う。

令和5年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

4. 登録免許税

- (1) 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を令和8年3月31日まで3年延長する。
- (2) 特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を令和7年3月31日まで2年延長する
- (3) 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者等が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を令和7年3月31日まで2年延長する。

5. 不動産取得税

- (1) 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者等が不動産特定共同事業契約に基づき取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、対象となる不動産に保育所を加えるとともに、対象となる不動産から劇場を除外した上、その適用期限を令和7年3月31日まで2年延長する。
- (2) 宅地建物取引業者が取得した既存住宅および当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすもの等として個人に販売し、自己の居住の用に供された場合に係る不動産取得税の減額措置の適用期限を令和7年3月31日まで2年延長する。
- (3) 特定目的会社が資産流動化計画に基づき取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を令和7年3月31日まで2年延長する。
- (4) 信託会社等が投資信託により取得した一定の不動産及び投資法人が取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を令和7年3月31日まで2年延長する。
- (5) 政府の補助を受けて新築された一定のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び当該住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置について、床面積要件の上限を160㎡以下(改正前:180㎡以下)に引き下げた上、その適用期限を令和7年3月31日まで2年延長する。

令和5年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

6. 固定資産税・都市計画税

(1) 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固定資産税について、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(修繕積立金の額の引上げにより認定基準に適合した場合に限る。)され、または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も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いて、対象マンションのうち一定のものについて、令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に長寿命化に資する一定の大規模修繕工事を行い、その旨を当該マンションの区分所有者が市町村に申告した場合に限り、大規模修繕工事が完了した年の翌年度分の当該マンションの家屋に係る固定資産税について、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を減額する措置を講ずる。

(2) 政府の補助を受けて新築された一定のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置について、床面積要件の上限を160㎡以下(改正前:180㎡以下)に引き下げた上、その適用期限を令和7年3月31日まで2年延長する。