

令和6年度税制改正要望事項（新設・拡充・延長）

（国土交通省住宅局住宅経済・法制課）

項 目 名	特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長		
税 目	所得税		
要 望 の 内 容	<p>【制度の概要】 個人が、所有期間が10年を超える居住用財産（居住期間10年以上であるものに限る。）を譲渡し、譲渡年の前年及び譲渡年に自己居住用財産を取得した場合における譲渡所得の課税について、譲渡資産の譲渡による収入金額が</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買換え資産の取得価額以下である場合は、譲渡資産の譲渡がなかったものとし、 ・買換え資産の取得価額を超える場合は、譲渡資産のうちその超える金額に相当するものについて譲渡があったものとして、 <p>長期譲渡所得の課税の特例を適用する。</p> <p>【要望の内容】 本特例措置の適用期限を2年間（令和7年12月31日まで）延長</p> <p>【関係条文】 租税特別措置法第36条の2、第36条の5 租税特別措置法施行令第24条の2、第24条の4 租税特別措置法施行規則第18条の4</p>		
容	平年度の減収見込額	—	百万円
	（制度自体の減収額）	（	— 百万円）
	（改正増減収額）	（	— 百万円）

<p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p>	<p>(1) 政策目的 多様なライフステージに応じた円滑な住替えを支援し、居住水準の向上、良質な住宅ストックの形成を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性 良質な住宅ストックの形成を図るとともに、多様なライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを選択できる環境を整備することは、住宅政策上重要な課題である。例えば、子供の人数に応じた子育て世帯の広い住宅への住替えや、高齢者世帯の耐震性・バリアフリー性能など必要な機能を備えた住宅への住替えなど、多様な住宅ニーズが存在し、豊かな住生活の実現のためには、当該ニーズに応じた円滑な住替えを促進することが重要である。</p> <p>一方で、住宅の買換えにあたって旧住宅の売却時に譲渡益が生じ、当該譲渡益への譲渡所得課税が発生することがあり、この課税負担が買換えの障害となるおそれがある。特に従前住宅の所有期間の長い高齢者層に譲渡益及びその課税負担が発生することが多い一方、これらの層は新しいローンを組みにくい。従前住宅の売却金等により新たな住宅を購入せざるを得ないこれらの層にとっては、売却時の課税負担が買換えの障害となるため、こうした障害を減少させることにより、ライフステージの変化に応じた円滑な住替えを支援することが必要である。</p>
<p>今回の要望（租税特別措置）に関連する事項</p>	<p>合理性</p> <p>政策体系における政策目的の位置付け</p> <p>○住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）（目標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ・安全な住宅・住宅地の形成 ・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ・ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進」 ・「駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進」 ・「住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上」 ・「エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進」 <p>（成果指標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模

			<p>○経済財政運営と改革の基本方針 2023（令和5年6月16日閣議決定）（抄） 第2章 新しい資本主義の加速 2. 投資の拡大と経済社会改革の実行 （2）グリーントランスフォーメーション（GX）、デジタルトランスフォーメーション（DX）等の加速 （グリーントランスフォーメーション（GX）） 徹底した省エネルギーの推進に向け、複数年の投資計画に切れ目なく対応できる中小企業向けの省エネ補助金や、省エネ効果の高い住宅・建築物の新築・改修、断熱窓への改修を含むZEH・ZEB等の取組を推進するとともに、産業の非化石エネルギー転換に集中的に取り組む。</p> <p><国土交通省政策評価体系上の位置付け> 政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進 施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する 業績指標 6 既存住宅流通及びリフォームの市場規模</p> <p>政策目標 2 良好な生活環境、自然環境の形成、バリアフリー社会の実現 施策目標 3 総合的なバリアフリー化を推進する 業績指標 11 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合</p>
	政策の達成目標		<ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 おおむね解消（令和12年） ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 25%（令和12年） ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 14兆円（令和12年）
	租税特別措置の適用又は延長期間		2年間（令和6年1月1日～令和7年12月31日）
	同上の期間中の達成目標		<ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 おおむね解消（令和12年） ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 21.7%（令和7年） ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 13兆円（令和7年）
	政策目標の達成状況		<ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 13%（平成30年） ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 17%（平成30年） ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円（平成30年）

	有効性	要望の措置の適用見込み	246件（令和2年と令和3年の平均より）														
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	住宅の買換えにあたって、譲渡益の発生による課税負担が買換えの障害となる場合があり、特に高齢者は新しいローンを組みにくい状況にあり、手持ちの資金と従前住宅の売却金により購入せざるを得ず、この課税負担が買換えの大きな阻害要因となっている。本特例措置はこうした障害を減少させることにより、ライフステージに応じた円滑な住替えを支援する手段として有効である。														
相当性		当該要望項目以外の税制上の措置	居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置（個人住民税）（地方税法附則第34条）														
		予算上の措置等の要求内容及び金額	—														
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—														
		要望の措置の妥当性	住み替える国民一人一人が個別に補助申請を行い、認定を受け、補助金を受給する仕組みを新たに設けるよりも、確定申告の際に減税の手続きも併せて行い税の減免を受けられる仕組みとする方が、国民及び行政双方の負担の軽減や公平な支援の実現の観点から優れている。														
これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項		租税特別措置の適用実績	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>適用件数</th> <th>減収額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和元年</td> <td>308件</td> <td>1,408百万円</td> </tr> <tr> <td>令和2年</td> <td>265件 (324件)</td> <td>1,114百万円 (1,362百万円)</td> </tr> <tr> <td>令和3年</td> <td>227件 (324件)</td> <td>954百万円 (1,362百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※前々回要望時の適用見込み件数及び減収見込み額は括弧内のとおりである。 ※減収額については、過去の要望時の減収見込み額の算出にあたって用いた適用見込み件数を適用件数の実績値に置き換えて再計算することにより推計したもの。</p>				適用件数	減収額	令和元年	308件	1,408百万円	令和2年	265件 (324件)	1,114百万円 (1,362百万円)	令和3年	227件 (324件)	954百万円 (1,362百万円)
			適用件数	減収額													
		令和元年	308件	1,408百万円													
令和2年	265件 (324件)	1,114百万円 (1,362百万円)															
令和3年	227件 (324件)	954百万円 (1,362百万円)															
租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—																
租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	居住水準の向上を図るためには、住替えを支援することが重要であるが、住宅の買換えに伴う税負担の大きさが住替えを行うか否かの重要な判断要素となることから、本特例措置は住替えの促進に大きく貢献し、居住水準の向上や良質な住宅ストックの形成に寄与している。																

	<p>前回要望時の達成目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 おおむね解消（令和 12 年） ・ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 25%（令和 12 年） ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 14 兆円（令和 12 年）
	<p>前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由</p>	<p>目標期間が満了していないため現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、住生活基本計画に基づき、引き続き良質な住宅ストックの形成を目指す。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>		<p>昭和 57 年度 創設 昭和 63 年度 縮減 平成 5、6、10、13 年度 拡充 平成 16、19、22 年度 延長 平成 24、26 年度 延長・縮減 平成 28 年度 延長 平成 30 年度 延長・縮減 令和 2 年度 延長 令和 4 年度 延長・縮減</p>