

令和5年度
国土交通省税制改正概要
抜粋



国土交通省

令和4年12月

国土交通省

令和5年度国土交通省税制改正概要(主要項目)

I

経済社会活動の確実な回復と 経済好循環の加速・拡大

1. 土地の有効活用による投資促進と不動産市場の活性化

- ① 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長(所得税・法人税)
- ② 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)
- ③ 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の延長(所得税等)
- ④ 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税等)
- ⑤ リート及び特定目的会社を取得する不動産に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税)
- ⑥ 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長(登録免許税・不動産取得税)

2. 経済安全保障の確立、国際競争力の確保・強化

- ① 国際海上輸送の確保を通じた経済安全保障の早期確立に係る特例措置の拡充・延長【船舶に係る特別償却制度、トン数標準税制】(所得税・法人税等)
- ② 国際コンテナ戦略港湾等及び国際バルク戦略港湾の荷さばき施設等に係る特例措置の延長(固定資産税等)
- ③ DX(デジタルトランスフォーメーション)投資促進税制の見直し・延長(所得税・法人税等)
- ④ トラック、内航貨物船、機械装置等に係る中小企業投資促進税制の延長(所得税・法人税等)
- ⑤ IR税制の具体化に係る所要の措置

II

豊かな暮らしの実現と地域の活性化

1. 都市の競争力・魅力の向上と活力ある地方創り

- ① 都市再生緊急整備地域等における認定民間都市再生事業に係る課税の特例措置の拡充・延長(所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税等)
- ② 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換特例の延長(所得税・法人税)
- ③ シェアサイクルの導入促進に係る特例措置の延長(固定資産税)
- ④ 離島、奄美群島及び半島における工業用機械等に係る割増償却制度の延長(所得税・法人税)
- ⑤ 関西文化学術研究都市建設促進法に基づいて整備される文化学術研究施設に係る特別償却制度の延長(法人税)

2. 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- 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対する特例措置の創設(固定資産税)
- ② 空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税等)
- ③ 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)
- ④ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

3. 地域交通ネットワークの再構築

- ① 航空機燃料税・航空機燃料譲与税に係る特例措置の延長(航空機燃料税・航空機燃料譲与税)
- ② 航空機騒音対策事業に係る特定の事業用資産の買換特例の縮減・延長(所得税・法人税)
- ③ ローカル鉄道の再構築を実現するための特例措置の拡充・延長(固定資産税等)
- ④ 一般乗合旅客自動車運送事業者に係る特例措置の創設(固定資産税等)

III

安全・安心なグリーン社会の実現

1. グリーントランスフォーメーション(GX)の推進

- ① 自動車関係諸税の見直し(自動車重量税、自動車税等)
- ② 環境負荷低減に資する船舶に係る特別償却制度の拡充・延長及び買換特例の延長(所得税・法人税)
- ③ CN(カーボンニュートラル)投資促進税制の拡充(所得税・法人税等)
- ④ 低炭素化等に資する旅客用新規鉄道車両に係る特例措置の延長(固定資産税)
- ⑤ 海運・鉄道・航空に係る地球温暖化対策税の還付措置の延長(地球温暖化対策のための税)

2. 安全・安心な交通インフラの実現

- ① 先進安全技術を搭載したトラック・バスに係る特例措置の拡充・延長(自動車重量税・自動車税)
- ② ノンステップバスやUDタクシー等のバリアフリー車両に係る特例措置の延長(自動車税)
- ③ 鉄道駅等のバリアフリー施設に係る特例措置の延長(固定資産税等)

3. 災害に強い強靱な国土・地域づくり

- ① 浸水被害軽減地区の指定を受けた土地に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税等)
- ② 耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- ③ 鉄道の耐震対策に係る特例措置の見直し・延長(固定資産税)
- ④ 港湾の耐震対策に係る特例措置の延長(法人税・固定資産税)

長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長(所得税・法人税)

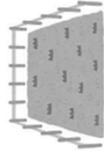
コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとし、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現するため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置を3年間延長する。

施策の背景

- 世界経済の不確実性が増し、コロナ禍からの経済回復が依然として脆弱である中、経済の腰折れを防ぎコロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとともに、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現するため、民間投資を喚起する必要がある。
- 土地は経済活動の基盤であり、その需要を喚起し、より有効に活用(投資)する担い手への移転を促進することが必要。
- また、内需拡大・供給力の向上による持続的な経済成長のためには、こうした取引を通じて生じる譲渡益の活用により、事業再編や新たな国内設備投資を喚起することで、更なる民間投資の呼び水とすることが必要。

【具体的な活用事例】

所在地	四国地方
用途	不稼働不動産等

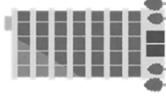


買換
(製造業)

所在地	中部地方、九州地方
用途	工場



所在地	東京都内等
用途	事務所等



買換
(不動産業)

所在地	近畿地方
用途	ホテル・旅館

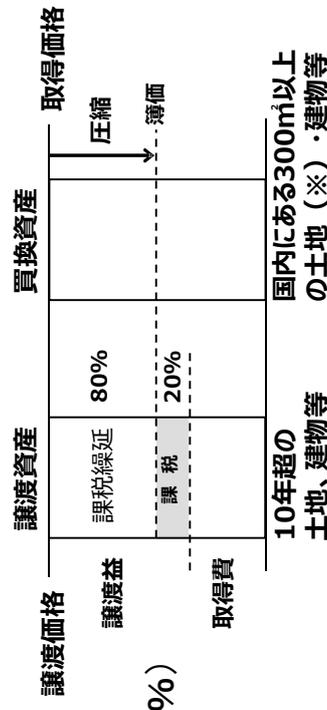


要望の結果

特例措置の内容

【法人税・所得税】

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、譲渡した事業用資産の譲渡益について、原則80%(外⇒三大都市圏等:75%、外⇒23区:70%)の課税繰延べ



結果

現行の措置を3年間(令和5年4月1日～令和8年3月31日)延長する。
本社の買換について圧縮率を見直し(23区⇒外:90%、外⇒23区:60%)

10年超の
土地、建物等
国内にある300㎡以上の
土地(※)・建物等
※ 資材置場等は除く。

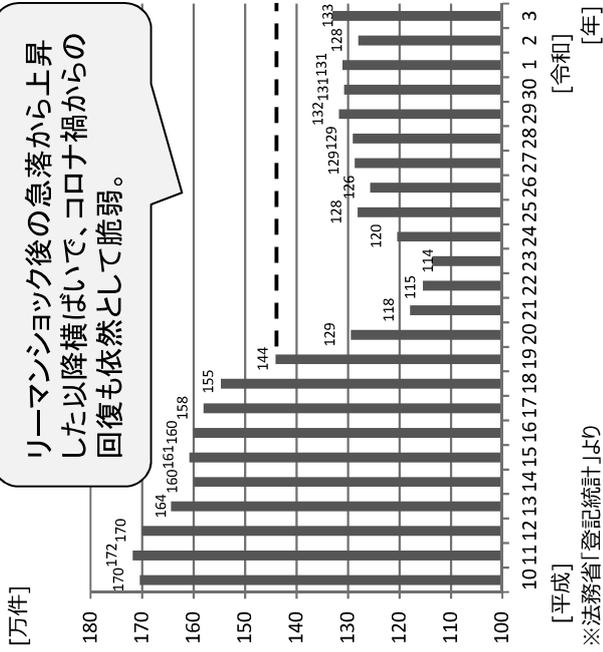
土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現し、経済の好循環を加速・拡大させるため、土地の所有権移転登記及び信託登記に係る登録免許税の特例措置を3年間延長する。

施策の背景

・土地の取得時の負担軽減により土地に対する需要を喚起することで、低未利用地の発生を抑制するとともに土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図り、コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとし、経済の好循環を加速・拡大させる。

土地取引件数の推移



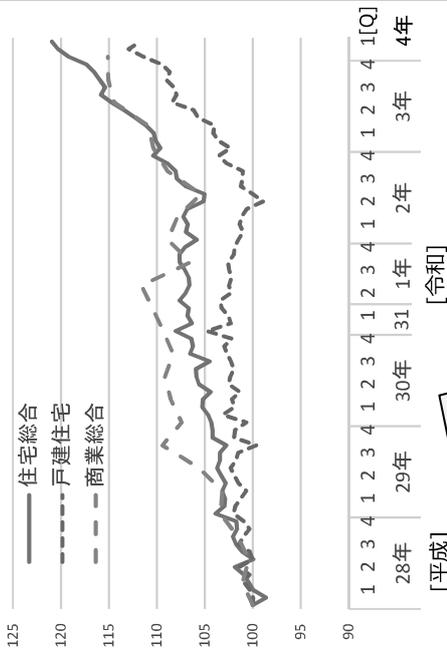
住宅取得の際に敷地を取得する割合 ※賃貸住宅を除く

住宅の種類	流通数 ※1	敷地取得割合 ※2
新築注文住宅	36.4万戸	72.5%
分譲住宅	55.0万戸	94.9%
既存住宅	6.1万戸	90.9%
合計	97.5万戸	86.3%

※1:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より
※2:国土交通省「令和3年度住宅市場動向調査」より

住宅を取得する者の8割以上が敷地も取得しており、土地に係る税額は、住宅取得に影響を与えておそれ。

不動産取引価格指数 ※平成28年1Q=100



要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減

結果

現行の措置を3年間(令和5年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

対象	本則	特例
所有権移転登記	2%	1.5%
信託登記	0.4%	0.3%

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の延長 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)を3年間延長する。

施策の背景

一般的に良好な環境を備えた住宅・宅地開発は事業期間が長く、規模も大きいため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない

地権者
土地の譲渡益課税の軽減

事業用地

用地取得の円滑化

事業者
事業に係るコスト・リスクの軽減

税制上の特例措置を講じ、一定の優良な事業(※)を行う民間事業者等の用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を図る

暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成の促進・都市の安全性向上 等

(※)

都市再開発法による第一種市街地再開発事業・密集市街地整備事業・都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の住宅地造成事業・都市計画区域内における25戸以上の住宅又は15戸以上若しくは床面積が1,000㎡以上の中高層の耐火共同住宅の建設 等

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税等】一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

結果

対象事業を一部見直しの上、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)延長する。

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

※法人は、重課制度(長期5%)が適用除外。
(重課制度は令和7年度末まで課税停止。)

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

施策の背景

低額な不動産取引の課題

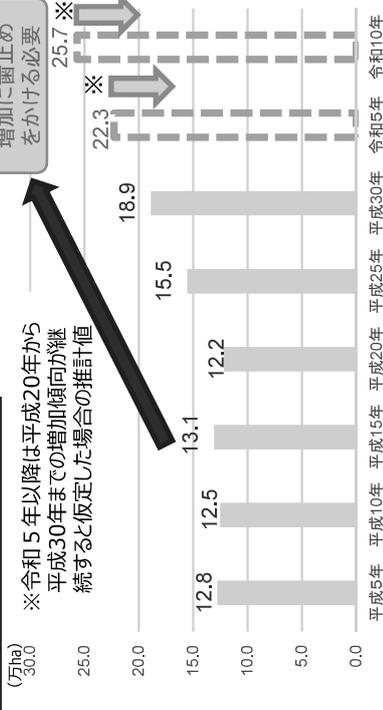
- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用土地(空き地)として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

低未利用地の面積推移



特例措置の活用事例

譲渡前：空き家



(出典: 豊州市提供)

譲渡後：買主が住宅を建築



(出典: 豊州市提供)

譲渡前：空き地



(出典: 岡市提供)

譲渡後：カフェとして活用



(出典: 岡市提供)

譲渡前：空き店舗



(出典: 新木市提供)

譲渡後：店舗として活用



(出典: 新木市提供)

要望の結果

特例措置の内容 【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

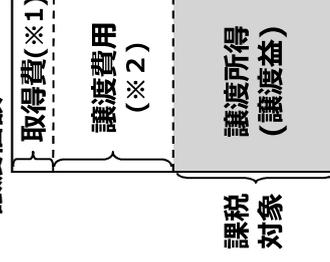
結果

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)延長する。

また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①市街化区域又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

譲渡価額



課税対象

(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「その他空き家」(349万戸)は、令和12年には約470万戸まで増加の見込み。
- 空き家は、相続を機に発生するものが過半以上。

- 空き家を早期に譲渡(有効活用)するよう相続人を後押しする必要。

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

- 【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) ▶ 相続が原因の「その他空き家」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)
- ▶ 他方、現行制度は、「譲渡前」に売主が除却又は耐震改修の工事を実施する必要があり、これが空き家流通上、支障となることも。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】

居住目的のない空き家数を400
万戸程度に抑える(令和12年)

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

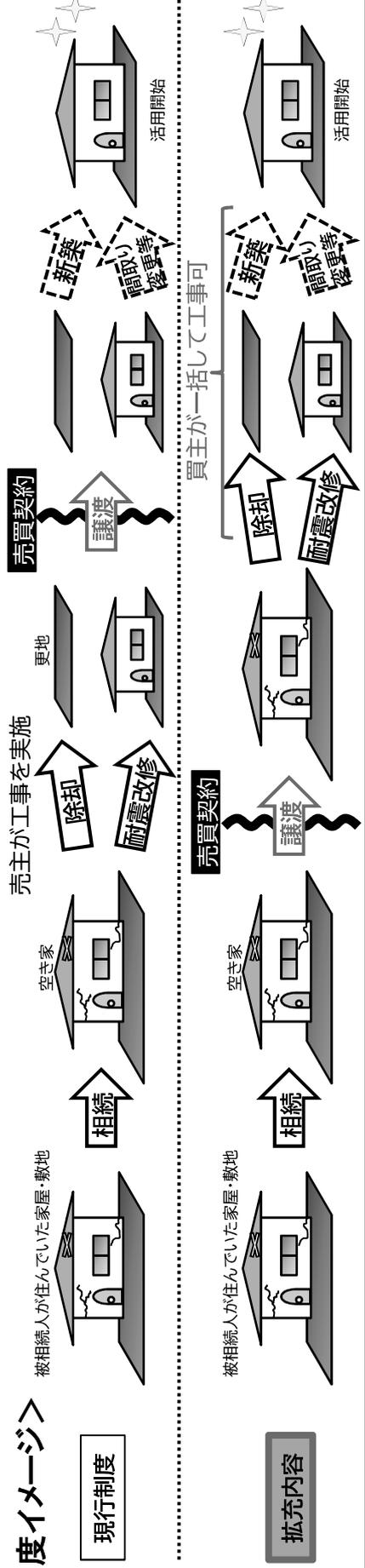
- ※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの
- ※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。

・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日までに耐震改修又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とする。

結果

<制度イメージ>



現行制度

拡充内容

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)

買取再販で扱われる一定の住宅等に係る不動産取得税(宅地建物取引業者の取得に係るもの)について、軽減措置の適用期限を2年間延長する。

施策の背景

○買取再販は、不動産の企画・販売力のある事業者が、既存住宅を一旦取得し、効率的・効果的にリフォームを行った上で、エンドユーザーに販売する事業形態。

○ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、消費者に安心感を与え、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に大きく寄与。また、空き家の有効活用にも有力な手段となるため、本特例措置の延長は必要。

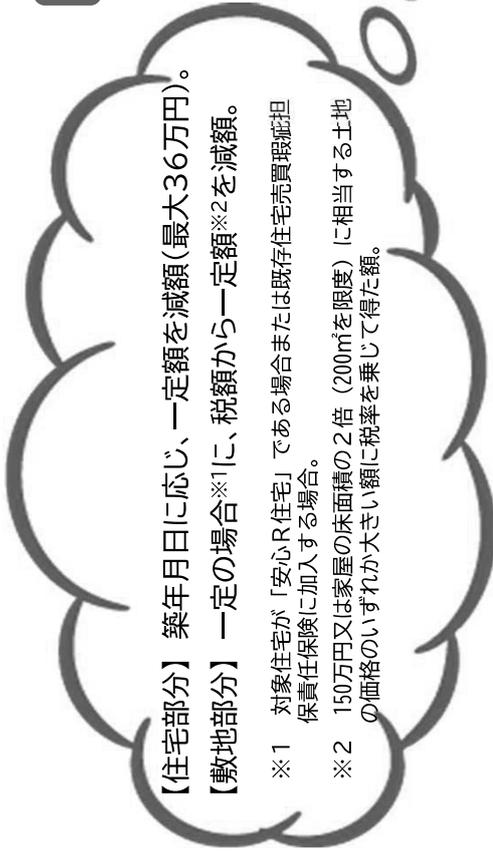
目標

2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする(2018年:12兆円)[住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)]

要望の結果

特例措置の内容

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)を以下の通り減額。



結果

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。

IV. 主要項目以外の項目

1. 国土交通省主管

- 土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長(所得税・法人税等)
- 所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の延長(固定資産税等)
- 市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- 市民緑地認定制度における課税標準の特例措置の延長(固定資産税等)
- 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税)
- 浸水防止用設備に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税)
- 防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- 熊本地震、平成30年7月豪雨及び令和2年7月豪雨に係る被災住宅用地等に係る特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充(固定資産税等)
- 空き家の適切な活用等を促進するための住宅用地に係る所要の措置(固定資産税等)
- 令和3年の地方からの提案等に関する対応方針を踏まえた住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置に関する所要の措置(登録免許税)
- 並行在来線の鉄道施設に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税・固定資産税等)
- 鉄道事業者等が取得した車両の運行の安全性の向上に資する償却資産に係る特例措置の延長(固定資産税)
- 鉄道事業者等が取得した低床型の新造車両に係る特例措置の延長(固定資産税)
- 都市鉄道利便増進事業に係る特例措置の延長(固定資産税等)
- 鉄道事業者等の市街地トンネルに係る非課税措置の拡充(固定資産税)
- 都道府県の条例で定める路線を運行する乗合バス車両の取得に係る非課税措置の延長(自動車税)
- 航空機に使用する部分品等に係る関税の免税措置の延長(関税)

2. 他省庁主管

- 試験研究を行った場合の法人税額等の特別控除の拡充・延長(所得税・法人税等)
- 中小企業経営強化税制の延長(所得税・法人税等)
- 低公害自動車に燃料を充てんするための設備に係る課税標準の特例措置の拡充・延長(固定資産税)
- 特定小型原動機付自転車に係る所要の措置(軽自動車税)
- 駐留軍関係離職者、国際協定の締結等に伴う漁業離職者等に対して支給される職業転換給付金に係る非課税措置等の延長等(所得税・個人住民税等)
- 地震防災対策用資産に係る課税標準の特例措置の延長(固定資産税)