

令和8年度税制改正要望に対する結果概要（速報）

<税制関係>

1. 各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進及び地域経済の活性化等を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

（1）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の延長

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(100万円控除)について、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の適用期限（令和7年12月31日）を延長すること。

⇒令和10年12月31日まで3年間延長されます

（2）住宅ローン減税制度の延長

①住宅ローン減税制度の適用期限（令和7年12月31日）を延長すること。

②子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を延長すること。

③床面積要件の緩和特例（40㎡）を延長すること。

④その他、現下の住宅市場動向(住宅金利の上昇、既存住宅の需要拡大等)を踏まえ必要な見直しを行うこと。

⇒令和12年12月31日まで5年間延長及び以下の内容に改正が行われます

控除率：0.7%

		2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	
借入限度額・控除期間	長期優良住宅・低炭素住宅	新築	4,500万円 (5,000万円) × 13年				
		既存	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
	ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
		既存	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
	省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円 (3,000万円) × 13年	－ (支援対象外) [ただし、2027年末までに建築確認を受けたもの等は2,000万円 × 10年]			
		既存	2,000万円 (3,000万円) × 13年				
	その他住宅	新築	－ (支援対象外)				
		既存	2,000万円 × 10年				
	所得要件		2,000万円				
	床面積要件		40㎡以上 (ただし、所得1,000万円超の者及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上)				
立地要件		(令和10年以降入居分) 土砂災害等の災害レッドゾーン※の新築住宅は適用対象外 (建替え・既存住宅・リフォームは適用対象)					

※ 借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等 (= 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」) に適用される借入限度額
 ※ 買取再販住宅は、新築住宅と同等の支援水準、リフォームの借入限度額・控除期間は、2,000万円、10年
 ※ 災害レッドゾーン：土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、災害危険区域 (都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限る)

(3) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間 (マンションについては5年間) 2分の1に減額する特例措置の適用期限 (令和8年3月31日) を延長すること。

⇒床面積要件等(※)を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長されます

(※) 特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則40㎡ (現行50㎡) に緩和するとともに、一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。

(4) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

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について、現行の税率 (1.5%) を令和8年4月1日以降も据え置くこと。

⇒令和11年3月31日まで3年間延長されます

(5) 不動産取得税に係る特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年 (原則：2年) とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日 (原則：6ヶ月) とする特例措置の適用期限 (令和8年3月31日) を延長すること。

⇒令和13年3月31日まで5年間延長されます

(6) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和7年12月31日）を延長すること。

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

⇒令和9年12月31日まで2年間延長されます(※)

(※)一定のハザードエリア内に所在する買換資産を対象外とする

(7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ①既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置 ……令和7年12月31日

⇒床面積要件(※)を見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長されます

(※)特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40㎡（現行50㎡）に緩和

- ②既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置 ……令和8年3月31日

⇒床面積要件(※)を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長されます

(※)特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40㎡（現行50㎡）に緩和

- ③省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（不動産取得税・固定資産税） ……令和8年3月31日

⇒床面積要件等(※)を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長されます

(※)特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則40㎡（現行50㎡）に緩和するとともに、一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。

- ④老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置 ……令和8年3月31日

【所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等】新たに創設された事業について、現行の特例措置を踏まえた措置を講じるとともに、特例措置の対象を拡充した上で、適用期限を延長

(所得税・法人税等（軽減税率等）) ⇒ 3年間延長

(登録免許税・不動産取得税) ⇒ 2年間延長

※ 特例の対象となる再生後マンションの床面積要件の下限について、40㎡（現行50㎡）に緩和。

⑤優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例

…令和7年12月31日

➡対象事業(※)を一部見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長されます

(※)一部の事業について、一定のハザードエリア内に所在する土地等の譲渡を対象外とする

⑥特定の事業用資産の買換えの特例

…令和8年3月31日

➡対象となる買換資産について(※)一部見直しの上、令和11年3月31日まで3年間延長されます

(※)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、買換資産のうち、建物及びその附属設備を特定施設の用に供される建物及びその附属設備に、構築物を特定施設に係る事業の遂行上必要なものに、それぞれ限定

⑦法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置

…令和8年3月31日

➡令和11年3月31日まで3年間延長されます

⑧特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除

…令和8年3月31日

➡令和11年3月31日まで3年間延長されます

⑨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)

…令和8年3月31日

➡令和11年3月31日まで3年間延長されます

⑩相続税等の納税猶予を受けた農地を公共事業の用に供するために譲渡した者に対する利子税の免除特例措置

…令和8年3月31日

➡令和13年3月31日まで5年間延長されます

2. 土地建物等の譲渡所得に係る概算取得費（5%）の見直し

保有期間が長期間に渡る土地建物等（例えば、相続等で取得した空き家・空き地等）の流通・利活用を促進するため、土地建物等に係る概算取得費（譲渡収入金額の5%）を引き上げること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

3. 各種特例措置等の要件の緩和

（1）床面積要件の見直し

住宅ローン減税および贈与税非課税措置については、新築の場合に所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、住宅ローン減税等以外の各種特例についても床面積要件を40㎡以上に緩和すること。

⇒前述の他以下の特例について、床面積の下限を40㎡以上にするなど、床面積要件が見直されます

・住宅及びその土地に係る不動産取得税の課税標準等の特例措置

（2）二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン減税の適用対象にすること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

4. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

①譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税特例措置（小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3）の適用対象とすること。

②空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家（空き家バンク登録物件等）・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産流通課税（登録免許税、不動産取得税、印紙税）に係る軽減措置を創設すること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

5. 所有者不明土地等の発生抑制のための税制措置

所有者不明土地・建物の発生抑制のため、土地の相続に係る所有権移転の登記等の登録免許税の免税措置の要件を緩和するとともに、建物についても、土地と同様の措置を講じること。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります

6. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

⇒今後の課題として、引き続き要望してまいります