

## 豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくりなどを目指す

～令和7年度税制改正大綱が公表されました～

謹んで新年のお慶び申し上げます。旧年中は、格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございました。本年もより一層努力し精進してまいりますので、昨年同様、変わらぬご愛顧のほど、何卒よろしくお願ひ申し上げます。年明け最初のニュースは昨年12月20日に公表された税制改正大綱から、不動産に関連する項目をコンパクトにお知らせします。税制大綱HP(国交省): [https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01hy\\_009804.html](https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01hy_009804.html)

### 住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税等)

子育て世帯等(19歳未満の子を有する世帯又は夫婦いずれかが40歳未満の世帯)の借入れ限度額の上乗せ、床面積要件緩和措置が今年も引き続き実施されます。

控除率:0.7%		2025年入居
借入限度額	新築・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅 4,500万円 子育て世帯:5,000万円
		ZEH水準省エネ住宅 3,500万円 子育て世帯:4,500万円
		省エネ基準適合住宅 3,000万円 子育て世帯:4,000万円
		その他 0円
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅 その他 3,000万円 2,000万円
控除期間	新築・買取再販	13年
	既存住宅	10年
所得要件		2,000万円
床面積要件		50㎡(新築の場合、40㎡) (所得要件1,000万円)

※1年間の控除額=借入金額×0.7%

子育て対応改修工事に係る住宅リフォーム税制も延長されます。対象工事金額の10%が所得税控除となります(工事限度額:250万円)。

### 高齢年マンション増加に対応する取り組み

①長寿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延長(固定資産税)

必要な大規模修繕が実施されないことによる住民等への生命・身体の危険を防ぐた

め、適切な時期に長寿化に資する大規模修繕工事が必要です。これを促進するため、管理計画認定マンションについて、長寿化に資する大規模修繕工事が実施された場合、工事翌年度の建物部分の税額を減額する措置が2年間延長されました。減額割合は1/6～1/2の範囲内で市町村の条例で定められます。

②老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施工に係る特例措置(法人税等)

老朽化マンションの建替・再生を促進するため、マンション建替円滑化法を新設。

マンション取壊し敷地売却事業(仮称)、マンション更新(一棟リノベーション)事業(仮称)等の円滑化のため、事業の施行者(組合)に係る特例(法人税・法人住民税・事業税・事業所税について、収益事業以外の所得の非課税措置、消費税・地方消費税について、資産譲渡等の時期・仕入税額控除及び申告期限の特例)が創設されます。

### 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)

空家の有効活用、既存住宅流通・リフォーム活性化のため、買取住宅で扱われる住宅・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)が軽減されます(2年延長)。

○住宅:築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)

○敷地:一定の場合(安心R住宅、または既存住宅売買瑕疵保険加入)に、税額から一定額を減額(※)

※ 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

### 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)

高齢者世帯の増加に対応した、高齢者向け住宅の整備が必要とされることから、バリアフリー化された、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、新築に係る特例措置が2年間延長されます。

○不動産取得税

家屋:課税標準-1,200万円/戸

土地:税額から一定額(※)を減額

※150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額。

○固定資産税:5年間減額(※)

※1/2～5/6の範囲内において市町村の条例で定める割合

### 主要項目以外の不動産関連項目

相続等で問題となっている所有者不明土地、年間を通じて災害に見舞われる国土に対応する税制が公表されました。

①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)

②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(不動産取得税)

④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)

⑤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等(固定資産税等) など