

令和7年度税制改正の動向

令和7年度税制改正大綱が令和6年12月20日に発表されました。不動産・相続・贈与に関連する主要な改正項目は以下のとおりです。

令和6年12月23日 作成

不動産に関わる税制

所得税・住民税・法人税

延長

住宅ローン控除 (子育て支援税制延長)

(1) 子育て世帯等優遇措置の延長

下記のいずれかに該当する者(以下「子育て特例対象個人」)が令和7(2025)年1月1日から同年12月31日までに入居する場合の控除限度額については、下記の表の通りとする。

イ 若年夫婦世帯者

下記のいずれかに該当する者

- ① 年齢39歳以下で配偶者を有する者
- ② 配偶者の年齢が39歳以下の者

ロ 子育て世帯者

18歳以下の扶養親族を有する者

	新築・買取再販		
	①長期優良住宅 ・低炭素住宅	②ZEH水準省 エネ住宅	③省エネ基準適 合住宅
通常のローン控除限度額	4,500万円	3,500万円	3,000万円
子育て世帯優遇措置	5,000万円	4,500万円	4,000万円

(2) 床面積緩和要件の延長

認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の新築等をした場合、令和7(2025)年12月31日までに建築確認を受けたものについては床面積要件を40㎡以上とする。

なお、合計所得金額1,000万円以下の者に限る。

延長

子育て対応改修に係る所得税の税額控除 (子育て支援税制延長)

(1) 子育て対応改修の特別控除の延長

(イ) 概要

子育て特例対象個人が一定の子育て対応改修工事をして令和7(2025)年1月1日から12月31日までに居住の用に供した場合は一定の金額を所得税額から控除する。

(ロ) 所得要件

その年の合計所得金額が2,000万円を超える場合は適用しない。

(ハ) 控除額

子育て対応化のための改修工事について定められた標準的な工事費用相当額の合計(250万円限度)の10%に相当する金額

縮小

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特例
(東日本大震災原子力災害対策の終了)

帰還・移住等環境整備推進法人に対する土地等の譲渡に係る当該特例(譲渡所得2,000万円までは税率14.21%)は令和7(2025)年3月31日をもって廃止する

縮小

特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除
(東日本大震災原子力災害対策の終了)

帰還・移住等環境整備推進法人に対する土地等の譲渡に係る当該特例は令和7(2025)年3月31日をもって廃止する

贈与税

延長

直系尊属からの結婚・子育て資金の一括贈与に係る非課税
(親・祖父母から結婚・子育て資金の贈与1,000万円まで非課税制度延長)

直系尊属から受けた結婚・子育て資金の一括贈与に係る非課税措置の適用期限を令和9(2027)年3月31日まで延長する。

登録免許税

延長

相続に係る所有権移転登記等の免税措置
(未相続登記対策税制延長)

相続に係る所有権移転登記等に対する免税措置を令和9(2027)年3月31日まで延長する。

不動産取得税

延長

宅建業者が一定のリフォームをして再販する場合の減額措置
(リフォーム推進税制延長)

宅建業者が中古住宅とその敷地を取得して一定のリフォームを行い、取得日から2年以内に個人の居住用家屋として販売した場合における宅建業者に課される不動産取得税の減額措置を令和9(2027)年3月31日まで延長する

所得税・住民税

拡充

基礎控除の拡充
 (103万円の壁緩和 ⇒ 123万円)

(1) 令和7(2025)年分以後の所得税の基礎控除額の上限を48万円から58万円に引き上げた上で各年の合計所得金額に応じて下表の通りとする。

ただし、給与等及び公的年金等に係る源泉徴収については令和8(2026)年1月1日以後に支払われる分から適用する。

合計所得金額	基礎控除額
2,350万円以下	58万円
2,350万円超2,400万円以下	48万円
2,400万円超2,450万円以下	32万円
2,450万円超2,500万円以下	16万円

拡充

給与所得控除の拡充
 (103万円の壁緩和 ⇒ 123万円)

(1) 令和7(2025)年分以後の所得税の給与所得控除額の最低額を55万円から65万円に引き上げる。

ただし、給与所得に係る源泉徴収税額表及び賞与に係る源泉徴収税額表については、令和8(2026)年1月1日以後に支払うべき分から適用する。

(2) 令和8(2026)年分以後の個人住民税の給与所得控除額の最低額を55万円から65万円に引き上げる。

新設

所得税の特定親族特別控除の新設
 (学生のいる家族の負担軽減)

生計を一にする19歳以上23歳未満の親族等(配偶者及び青色事業専従者除く)で合計所得金額が123万円以下、かつ、控除対象扶養親族に該当しない者を有する居住者の令和7(2025)年分以後の所得税の総所得金額等から下記の表の通りの金額を控除する。

親族等の合計所得金額	控除額
58万円超85万円以下	63万円
85万円超90万円以下	61万円
90万円超95万円以下	51万円
95万円超100万円以下	41万円
100万円超105万円以下	31万円
105万円超110万円以下	21万円
110万円超115万円以下	11万円
115万円超120万円以下	6万円
120万円超123万円以下	3万円

新設

住民税の特定親族特別控除の新設 (学生のいる家族の負担軽減)

生計を一にする19歳以上23歳未満の親族等(配偶者及び青色事業専従者除く)で合計所得金額が123万円以下、かつ、控除対象扶養親族に該当しない者を有する居住者の令和8(2026)年分以後の個人住民税の総所得金額等から下記の表の通りの金額を控除する。

親族等の合計所得金額	控除額
58万円超95万円以下	45万円
95万円超100万円以下	41万円
100万円超105万円以下	31万円
105万円超110万円以下	21万円
110万円超115万円以下	11万円
115万円超120万円以下	6万円
120万円超123万円以下	3万円

拡充

所得税・住民税の各種所得控除の拡充 (物価上昇・就業調整措置)

- 同一生計配偶者及び扶養親族の合計所得金額要件を48万円から58万円に引き上げる。
- ひとり親控除の生計を一にする子の総所得金額等の合計額の要件を48万円から58万円に引き上げる。
- 勤労学生控除の合計所得金額要件を75万円から85万円に引き上げる。

参考：前記の給与所得控除と併せて学生は給与収入150万円までは課税されない。

上記の改正は、所得税については令和7(2025)年分以後、個人住民税については令和8(2026)年分以後から適用する。

拡充

生命保険料控除の拡充 (子育て支援税制拡充)

年齢23歳未満の扶養親族を有する居住者の令和8(2026)年分の生命保険料控除額を下記の表の通りとする。なお、旧生命保険料と下記の生命保険料を支払った場合の適用限度額は6万円とする。

新生命保険料	控除額
30,000円以下	新生命保険料の全額
30,000円超60,000円以下	新生命保険料×1/2+15,000円
60,000円超120,000円以下	新生命保険料×1/4+30,000円
120,000円超	一律60,000円

新設

防衛特別法人税の新設
(防衛増税措置)

各事業年度の所得に対する法人税を課される法人については新たに防衛特別法人税を課する。

(1) 計算式

(一定の計算をしたその期の法人税額－年額500万円) × 4%

(2) 適用事業年度

令和8(2026)年4月1日以後に開始する各事業年度から適用する。

参考：所得税の防衛増税措置は決定先送り

当速報は令和6年12月20日に公表された与党の令和7年度税制改正大綱に基づいて作成されています。ただし、作成時点において今後も内容について協議を継続すると言及されているため、今後大綱の内容が変更される可能性がある点、ご注意ください。