

令和8年度税制改正の動向

令和8年度税制改正大綱が令和7年12月19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7年12月22日 作成

不動産に関わる税制

所得税・住民税

住宅ローン控除 (住宅流通促進税制の延長・拡充・一部縮減)

- (1)適用期間の延長
一定の要件を満たす者に対する住宅ローン控除を令和12(2030)年12月31日まで延長する。
- (2)床面積要件の変更
新築または中古を問わず、下記の要件をすべて満たすときは、床面積要件が40㎡以上50㎡未満でも適用可能とする。
①その年の合計所得金額が1,000万円以下であること
②子育て特例を適用しないこと
(子育て特例を使う場合は床面積50㎡以上は必須要件)
(床面積緩和は子育て特例を使わない者に限定)
- (3)控除限度額および控除期間の変更
控除限度額と控除期間は次の表の通りとする。(控除率すべて0.7%)

	居住年	新築・認定住宅等買取再販		
		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
原則	令和8年～令和9年	4,500万円	3,500万円	2,000万円
	令和10年～令和12年			適用不可※1
子育て特例	令和8年～令和9年	5,000万円	4,500万円	3,000万円
	令和10年～令和12年			適用不可※2
控除期間		13年		
中古				中古等
	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	①～③以外の住宅 (※3の住宅含む)
原則	3,500万円	3,500万円	2,000万円	2,000万円
子育て特例	4,500万円	4,500万円	3,000万円	上乗せ無し
控除期間	13年			10年

※1 買取再販住宅である省エネ基準適合住宅の場合は限度額2,000万円、期間13年で適用可能
※2 買取再販住宅である省エネ基準適合住宅の場合は限度額3,000万円、期間13年で適用可能

住宅ローン控除
(住宅流通促進税制の延長・拡充・一部縮減)

※3の住宅

以下のいずれかを満たす新築の省エネ基準適合住宅をいう。

- ・ 令和9(2027)年12月31日以前に建築確認を受けるもの
(登記上の建築日が令和10(2028)年6月30日前のもの含む)
- ・ 建築確認を受けない住宅で登記上の建築日が令和10(2028)年6月30日以前であって、かつ、令和10(2028)年から令和12(2031)年までの間に居住の用に供したもの

(4) 災害危険区域等住宅の適用除外

災害危険区域等に該当する一定の区域内に家屋を新築または新築後使用されたことのない家屋を取得した場合にその家屋を令和10(2028)年1月1日後に居住の用に供したときは住宅ローン控除は適用できない。ただし、下記のいずれかに該当する場合は適用を認める。

- ・ 個人、その配偶者またはその2親等以内親族が5年以上居住していた家屋を建て替えるとき
- ・ 家屋の建築確認を受けた時点においてその敷地の全てが災害危険区域等に該当しないとき

一定の改修工事に係る所得税の税額控除
(質の高い住宅増加促進税制の延長)

(1) 一定の改修工事の税額控除の延長

一定の改修工事を行った場合の所得税の税額控除を令和10(2028)年12月31日まで延長する。

※一定の改修工事とはそれぞれ以下の分類に応じ一定の要件を満たした改修工事を言う。
(詳細は国土交通省HPをご参照ください。)

- ①耐震改修
- ②バリアフリー改修
- ③省エネ改修
- ④同居対応改修
- ⑤長期優良住宅化改修
- ⑥子育て対応改修

(2) 床面積要件の緩和

一定の改修工事(①の工事除く)を行った場合の所得税の税額控除の床面積要件を50㎡以上から40㎡以上に緩和する。ただし、その年の合計所得金額が1,000万円以下の者に限る。

※令和9(2027)年1月1日以後は標準的な工事費用の額を見直す

認定住宅等の新築等に係る所得税の税額控除
(質の高い住宅増加促進税制の延長)

(1) 認定住宅等の新築等に係る税額控除の延長

認定住宅等の新築等に係る所得税の税額控除を令和10(2028)年12月31日まで延長する。

(2) 災害危険区域等住宅の適用除外

災害危険区域等に該当する一定の区域内に家屋を新築または新築後使用されたことのない家屋を取得した場合にその家屋を令和10(2028)年1月1日後に居住の用に供したときは適用できない。ただし、下記のいずれかに該当する場合は適用を認める。

- ・ 個人、その配偶者またはその2親等以内親族が5年以上居住していた家屋を立て替えるとき
- ・ 家屋の建築確認を受けた時点においてその敷地の全てが災害危険区域等に該当しないとき

※令和9(2027)年1月1日以後は標準的な工事費用の額を見直す

**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
(質の高い住宅増加促進税制の延長)**

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合に譲渡所得2,000万円まで14.21%の軽減税率を適用する特例を適用対象範囲に一定の見直しを加えた上で令和10(2028)年12月31日まで延長する。

**特定の事業用資産の買換えの場合の課税の特例
(事業投資促進税制の延長)**

一定の要件を満たす土地等を譲渡し新たに特定の事業用資産を取得した場合の課税の繰り延べ措置を令和11(2029)年3月31日まで延長する。

ただし、所有期間10年超の買換えについては、買換資産のうち建物および付属設備については特定施設の用に供されるもの、構築物についてはその特定施設の業務遂行上必要なものに限定する。

**特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例
(住み替え支援税制の延長)**

所有期間10年超かつ居住期間10年以上の居住用財産を譲渡し新たに一定の要件を満たす居住用財産を取得した場合における課税の繰り延べ措置を令和9(2027)年12月31日まで延長する。

ただし、買換資産のうち令和10(2028)年1月1日後に居住の用に供する建築後使用されたことのない家屋で災害危険区域等内に存するもの(その建築確認時においてその敷地の全部が災害危険区域等に該当しないもの除く)は適用対象外とする。

**居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除
(住み替え支援税制の延長)**

一定の居住用財産を譲渡し新たに居住用財産を取得した場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除を令和9(2027)年12月31日まで延長する。

ただし、買換資産のうち令和10(2028)年1月1日後に居住の用に供する建築後使用されたことのない家屋で災害危険区域等内に存するもの(その建築確認時においてその敷地の全部が災害危険区域等に該当しないもの除く)は適用対象外とする。

**特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除
(住み替え支援税制の延長)**

一定の居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除を令和9(2027)年12月31日まで延長する。

**低未利用土地の譲渡所得の特別控除
(所有者不明土地発生の予防税制の延長)**

一定の要件を満たす低未利用土地の譲渡所得から100万円を控除する特例を令和10(2028)年12月31日まで延長する。

**土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減
(土地流通促進税制の延長)**

土地の所有権移転登記に係る登録免許税を**1.5%**に軽減する特例を**令和11(2029)年3月31日**まで延長する。

不動産取得税

**宅地建物取引業者が新築住宅を取得した場合の不動産取得税の特例
(質の高い住宅増加促進税制の延長)**

宅地建物取引業者が新築住宅を取得した場合のみなし取得時期を**6か月から1年**に延長する特例を**令和13(2031)3月31日**まで延長する。

**住宅を新築するために土地を取得した場合の不動産取得税の特例
(質の高い住宅増加促進税制の延長)**

住宅の新築のために土地を取得した場合に軽減を受けるための**新築までの期限**を**2年から3年**に延長する特例を**令和13(2031)3月31日**まで延長する。

**認定長期優良住宅を取得した場合の不動産取得税の特例
(認定長期優良住宅普及促進税制の拡充・延長)**

(1) 適用期限の延長

認定長期優良住宅を取得した場合に**課税標準を1,300万円減額**する特例を**令和13(2031)3月31日**まで延長する。

(2) 床面積要件の緩和

東京都特別区内の一定の区域内のものをのぞき、**床面積要件の下限を50㎡以上から40㎡以上に緩和**する。

(2) 災害危険区域等住宅の適用除外

災害危険区域等に該当する一定の区域内に家屋を新築した場合には適用できない。ただし、下記のいずれかに該当する場合は適用を認める。

- ・ 個人、その配偶者またはその2親等以内親族が5年以上居住していた家屋を建て替えるとき
- ・ 家屋の建築確認を受けた時点においてその敷地の全てが災害危険区域等に該当しないとき

**不動産取得税の免税点の変更
(住宅増加促進のための措置)**

不動産取得税の免税点以下のように変更する。

- ・ 土地 **10万円を16万円とする**
- ・ 建物のうち建築に係るもの **23万円を66万円とする**
- ・ 建物のうち上記以外のもの **12万円を34万円とする**

**住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の税率の軽減措置
(住宅取得促進税制の拡充・延長)**

(1) 床面積要件の緩和

居住用家屋及びその敷地を取得した場合の不動産取得税の軽減について、東京都特別区内の一定の区域内のものをのぞき、**床面積要件の下限を50㎡以上から40㎡以上に緩和**する。

(2) 災害危険区域等住宅の適用除外

災害危険区域等に該当する一定の区域内に家屋を新築した場合には適用できない。ただし、下記に該当する場合は適用を認める。

- ・ 個人、その配偶者またはその2親等以内親族が5年以上居住していた家屋を建て替えるとき

固定資産税

**新築住宅に係る固定資産税の軽減
新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の軽減
(質の高い住宅増加促進税制の変更・延長)**

(1) 適用期間の延長

一定の要件を満たす新築住宅に係る固定資産税を**1/2に軽減**する特例を**令和13(2031)年3月31日**まで延長する。

(2) 床面積要件の変更

以下の通り変更する。ただし、東京都特別区内の一定の区域内のものの下限は50㎡以上に据え置く。

- ・ 上限 **280㎡以下を240㎡以下**にする
- ・ 下限 **50㎡以上を40㎡以上**にする

(3) 災害危険区域等住宅の適用除外

災害危険区域等に該当する一定の区域内に家屋を新築した場合には適用できない。ただし、下記に該当する場合は適用を認める。

- ・ 個人、その配偶者またはその2親等以内親族が5年以上居住していた家屋を建て替えるとき

**固定資産税の免税点の変更
(住宅増加促進のための措置)**

固定資産税の免税点以下のように変更する。

- ・ 建物 **20万円を30万円**とする
- ・ 償却資産 **150万円を180万円**とする

この変更は令和9(2027)年度分から適用する。

一定の改修工事に係る固定資産税の軽減 (質の高い住宅増加促進税制の延長)

(1) 一定の改修工事の税額軽減の延長

一定の改修工事を行った場合の翌年の固定資産税の軽減を令和13(2031)年3月31日まで延長する。

※一定の改修工事とはそれぞれ以下の分類に応じ一定の要件を満たした改修工事を言う。

(詳細は国土交通省HPをご参照ください。)

- ①耐震改修……………1/2軽減
- ②バリアフリー改修……1/3軽減
- ③省エネ改修……………1/3軽減
- ④長期優良住宅化改修…2/3軽減

(2) 床面積要件の変更

①以外の改修工事に係る床面積の要件を以下の通り変更する。ただし、東京都特別区内の一定の区域内のもの下限は50㎡以上に据え置く。

- ・上限 280㎡以下を240㎡以下にする
- ・下限 50㎡以上を40㎡以上にする

財産評価

貸付用不動産の相続税評価額の変更 (過剰な相続対策の抑制措置)

(1) 貸付用不動産

相続等の課税時期5年以内に有償で取得または新築した一定の貸付用不動産の相続税評価額は、課税時期における時価とする。なお、課税上弊害が無い限り、取得価額の80/100を時価としても良い。

(2) 小口化不動産

一定の小口化不動産の相続税評価額は、課税時期における時価とする。なお、課税上弊害が無く、かつ、適正な売買実例価格等が存在しないと認められる場合は、取得価額の80/100を時価としても良い。

(3) 適用時期

この改正は令和9(2027)年1月1日以後に相続等により取得する財産に適用する。ただし、(1)に関しては、通達改正日前にその被相続人等が所有する土地(同日の5年前から所有しているものに限る)に新築(同日において建築中のもの含む)には適用しない。

**少額減価償却資産の特例
(小規模事業者の優遇措置の変更)**

- (1) 適用期間の延長
少額減価償却資産の特例の適用期限を **令和11(2031)年3月31日** まで延長する。
- (2) 取得価額要件の変更
対象となる少額減価償却資産の取得価額を **30万円未満から40万円未満** に変更する。

**青色申告特別控除の制限
(適用要件の厳格化)**

- (1) 55万円
65万円に引き上げる代わりにe-tax使用者に限定する。
- (2) 65万円
75万円に引き上げる代わりにe-tax使用、かつ、電子帳簿保存法の一定の要件を満たすものに限定する。
- (3) 10万円
2年前の不動産所得または事業所得の収入金額が1,000万円を超える場合は適用除外とする。

**非居住者に対する不動産売買の仲介手数料等の取扱い
(消費税の課税範囲の拡大)**

非居住者に対して国内の不動産の売買に係る仲介等の役務提供について、**令和8(2026)年10月1日以後**に行われたものは**消費税の免税売上から除外し課税売上**とする。ただし、令和8(2026)年3月31日までに締結された契約に基づき同年10月1日以後に譲渡等した場合は免税売り上げとする。

**教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税
(世代間の資産移転促進税制の廃止)**

教育資金の一括贈与の場合の贈与税の非課税を **令和8年3月31日を以て廃止**する。

**極めて高い水準の所得に対する負担の適正化
(富裕層課税の強化)**

極めて高い水準の所得に対する課税(ミニマムタックス税制)の適用対象および適用税率を下記に変更する。この改正は **令和9年分以後の所得税** に適用する。

- (1) 基準所得金額
3億3,000万円を1億6,500万円 に引き下げ
- (2) 適用税率
22.5%を30% に引き上げ

当速報は令和7年12月19日に公表された与党の令和8年度税制改正大綱に基づいて作成されています。正式に確定するのは来年春ごろの国会での法案成立以後である点、ご了承ください。