

資産税／土地・住宅税制に係る主な改正

公認会計士・税理士：村上 裕樹
公認会計士・税理士：永安 栄棟

目次	次
1 法人版事業承継税制の特例制度における特例承継計画の提出期限延長 …… 40	2 土地・住宅税制に係る主な改正 …… 43
(1) 改正の背景 …… 40	(1) 制度改正の背景 …… 43
(2) 改正前の制度の概要と改正概要 …… 41	(2) 改正前の制度の概要 …… 43
(3) 留意点と今後の展望 …… 42	(3) 改正の概要・影響 …… 44

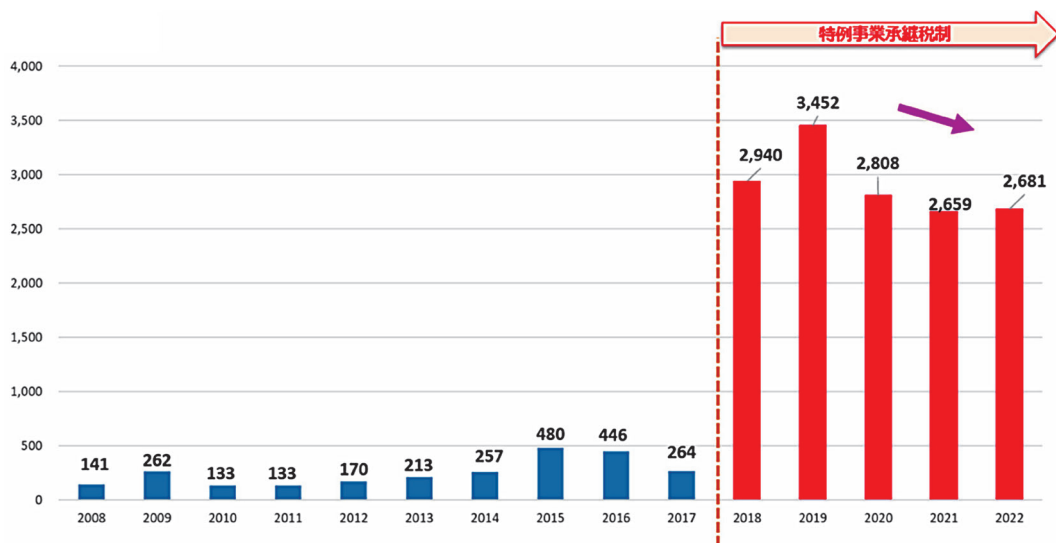
1 法人版事業承継税制の特例制度における特例承継計画の提出期限延長

(1) 改正の背景

非上場株式等についての贈与税又は相続税の納税猶予及び免除制度（措法70の7～70の7の4）は、平成21年に中小企業の事業承継を支援する目的により導入された。しかし、同制度は複雑で一部納税負担もあ

ることから、利用者が増加しないことを受けて、同制度の特例制度（措法70の7の5～70の7の8）（以下「法人版事業承継税制の特例制度」という。）が平成30年に導入された。これにより適用対象株式数が全株式まで、猶予税額（相続税）も全額まで拡大されたことで、次図のとおり法人版事業承継税制の適用を予定する会社（経営者）が提出する特例承継計画の申請件数が大幅に増加した。

図表1 特例承継計画等の提出件数の推移



※2017年度以前は計画認定件数、2018年度以降は特例承継計画申請件数をカウント。

(出典) 経済産業省「令和6年度経済産業関係 税制改正について」令和5年12月

その後も、毎年要件及び手続きの緩和が図られていたが、図表1のとおり令和2年(2020年)以降、特例承継計画の申請件数が減少している。これはコロナ禍により急激な経営環境の変化を中小企業が受けたことにより、事業承継よりも本業を優先せざるを得ない状況であったことが主たる原因であると考えられる。このような状況を受けて、法人版事業承継税制の特例制度を適用するための前提となる「特例承継計画」の提出期限が迫ってきており、令和6年度税制改正大綱では、特例承継計画の提出期限が延長されることとなった。

(2) 改正前の制度の概要と改正概要*1

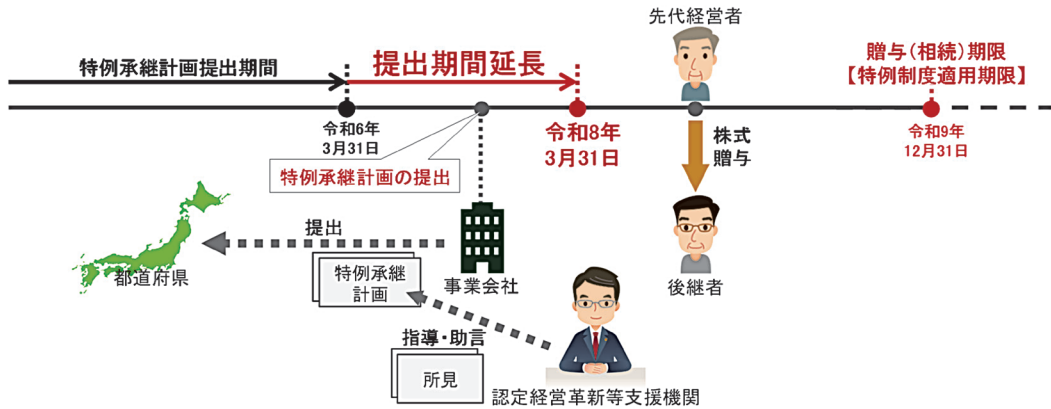
特例承継計画とは、会社の経営を確実に承継するための具体的な計画(中小企業に

おける経営の承継の円滑化に関する法律(以下「円滑化法」という。)施行規則16一柱書)のことをいい、会社の事業内容や先代経営者(贈与者)の氏名、後継者(受贈者)となる者の氏名、先代経営者から後継者へ株式を贈与する前後の経営の計画等を記載した書類である。

現行制度において、後継者が法人版事業承継税制の特例制度の適用を受けるためには、会社がこの特例承継計画を令和6年3月31日までに都道府県に提出し、都道府県知事の確認を受けておくことが必要であった(円滑化法施行規則17①・②)。この提出期限が、上記(1)の背景を受けて今回の改正により、令和8年3月31日まで延長されることとなった(図表2参照)。

*1 非上場株式等についての贈与税の納税猶予及び免除の特例(措法70の7の5)と非上場株式等についての相続税の納税猶予及び免除の特例(措法70の7の6)のいずれも同様であるが、解説の便宜上、贈与による猶予手続きを利用する前提で記載する。

図表2 特例承継計画の全体像



なお、特例承継計画は、贈与実行又は相続発生の前に提出することが求められていないため、令和8年3月31日までであれば、贈与実行後又は相続発生後に特例承継計画を提出することが可能である*2。

(3) 留意点と今後の展望

今回の改正では、特例承継計画の提出期限が延長されたが、法人版事業承継税制の特例制度の適用期限は延長されていない。このため、令和9年12月31日までに先代経営者から後継者へ行った贈与に限り同制度を適用することができる点は従来のものである。この適用期限については、令和6年度与党税制改正大綱において、「この特例措置は、日本経済の基盤である中小企業の円滑な世代交代を通じた生産性向上が待たなしの課題であるために事業承継を集中的に進める観点の下、贈与・相続時の税負担が生じない制度とするなど、極めて異例の時限措置としていることを踏まえ、令和

9年12月末までの適用期限については今後とも延長を行わない。」「事業承継を検討している中小企業経営者……の方々には、適用期限が到来することを見据え、早期に事業承継に取り組むこと……を強く期待する。」とされている。

以上を踏まえ、法人版事業承継税制の特例制度の適用を検討されている方は、今後も適用期限の延長は見込まれないものとして、事業承継を予定していく必要がある。

また、令和6年度税制改正大綱で特例承継計画の提出が明記されていることから、提出期限が延長される蓋然性は高い。一方で利用者の視点からすると、令和6年3月末に改正規則が公布施行される場合、現行の提出期限ぎりぎりまで、延長されることが確実ではないことになる。このため、法人版事業承継税制の特例制度を安心して活用する観点から、令和6年2月末頃までに改正規則が公布されることを望む。

【村上 裕樹】

*2 贈与実行後の提出も可能であるが、実際に贈与した場合、特例承継計画はどんなに遅くとも円滑化法の認定申請書と同時に提出する必要がある点に留意が必要である。

2 土地・住宅税制に係る主な改正

(1) 制度改正の背景

本年度の土地・住宅税制に関する改正は、

適用期限の延長を中心とした比較的小ぶりの改正が多かった。主な改正の一覧は以下のとおりである。

図表3 土地・住宅税制に係る主な改正の一覧

制度名	改正点	延長した場合の適用期限
認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除	子育て特例対象個人について、優遇措置を新設等	令和7年12月31日 (2年延長)
収用交換等の場合の譲渡所得の5,000万円特別控除	適用対象の拡大 (漁港及び漁場の整備等)等	-
特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除	適用対象の拡大 (都市緑化支援機構(仮称)からの買取)等	-
特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除	-	令和8年12月31日 (3年延長)
特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例	-	令和7年12月31日 (2年延長)
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等	確定申告添付書類の簡素化	令和7年12月31日 (2年延長)
特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等	-	令和7年12月31日 (2年延長)
既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除	-	令和7年12月31日 (2年延長)
既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除	合計所得金額要件を2,000万円以下に引き下げ 対象設備の要件の変更	令和7年12月31日 (2年延長)
小笠原諸島への帰島に伴う譲渡所得等の課税の特例	-	令和11年3月31日 (5年延長)
直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置	非課税限度額の上乗せの要件 (省エネ等住宅)の厳格化	令和8年12月31日 (3年延長)
特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例	-	令和8年12月31日 (3年延長)

ここでは、少子化対策として優遇措置が新設された、認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除（以下「住宅ローン控除」という。）の改正について解説する。

(2) 改正前の制度の概要

住宅ローン控除とは、個人が居住用家屋の取得等をして、これらの家屋を一定の期間内に居住の用に供した場合に、当該住宅

の取得等に係る一定の借入金又は債務を有するときは、当該居住の用に供した日の属する年以降一定期間（最大13年間）、各年分の所得税の額から、一定額の特別控除を受けられる制度である（措法41）。

特別控除額は、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額とされているが、控除額計算上の住宅ローン等の年末残高の合計額等の限度額（以下「借入限度額」という。）は、

住宅種別及び入居時期によって定められており、具体的には、省エネ住宅を優遇するかたちで、控除額に傾斜が付けられている。借入限度額別の住宅の区分は「認定住宅」

「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」「一般住宅」となっており、この順序で借入限度額が小さくなる。

図表4 現行の住宅を新築等した場合の借入限度額、控除期間等

区 分	居住年			
	2022(令和4)年	2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年
認定長期優良住宅 (長期優良住宅)	5,000万円 【13年間】		4,500万円 【13年間】	
低炭素建築物 (認定低炭素住宅)				
低炭素建築物とみなされる特定建築物 (認定低炭素住宅)				
特定エネルギー消費性能向上住宅 (ZEH水準省エネ住宅)	4,500万円 【13年間】	3,500万円 【13年間】		
エネルギー消費性能向上住宅 (省エネ基準適合住宅)	4,000万円 【13年間】	3,000万円 【13年間】		
一般の新築住宅 (その他の住宅)	3,000万円 【13年間】	0万円(2,000万円) 【10年間】(注)		
控除率	全期間 一律 0.7%			
所得要件	合計所得金額 2,000万円以下 (特例居住用家屋・特例認定住宅等 → 1,000万円以下)			
床面積要件	50㎡以上 (特例居住用家屋・特例認定住宅等 → 40㎡以上50㎡未満)			

(注) 一般の新築住宅のうち、令和5年12月31日までに建築確認を受けたものまたは令和6年6月30日までに建築されたものは、借入限度額を2,000万円として10年間の控除が受けられる。ただし、特例居住用家屋に該当する場合は、令和5年12月31日までに建築確認を受けたものが対象となる。

(出所：国税庁HP「No.1211-1 住宅の新築等をし、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）」)

(3) 改正の概要・影響

今回の税制改正では、個人で、年齢40歳未満であって配偶者を有する者、年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者又は年齢19歳未満の扶養親族を有する者（以下「子育て特例対象個人」という。）における借入限度額について、子育て支援の観点からの上乗せが行われる。具体的には、令和6年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の借入限度額を、新築等の認定住宅については500万円、新築等のZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅については

1,000万円の借入限度額の上乗せ措置が講じられ、令和4・5年入居の場合の水準を維持することになる。

また、子育て世帯においては、住宅取得において駅近等の利便性がより重視されること等を踏まえ、新築住宅の床面積要件について合計所得金額1,000万円以下の者に限り40㎡以上に緩和される措置が令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋まで延長される。

その他、東日本大震災の被災者向け措置についても、同様に、子育て世帯及び若者夫婦世帯における借入限度額の上乗せ措置

が講じられる予定である。

なお、所得税額から控除しきれない額については、現行制度と同じ控除限度額の範囲内で個人住民税額から控除される。

これらの改正は、税制改正大綱において

は、現下の急激な住宅価格の上昇等の状況を踏まえ、令和6年限りの措置として先行的に対応するが、令和7年度税制改正においても同様の方向性で検討し、結論を得るものとしている。

図表5 令和6年度税制改正のイメージ

【**現行**（令和6年・7年入居）】

新築・買取再販住宅	認定	ZEH	省エネ
借入限度額	4,500万円	3,500万円	3,000万円



【**改正案**（令和6年入居に限る）】

新築・買取再販住宅	認定	ZEH	省エネ	
借入限度額	子育て特例対象個人	5,000万円	4,500万円	4,000万円
	それ以外	4,500万円	3,500万円	3,000万円

【永安 栄棟】

<p>村上 裕樹 (むらかみ・ひろき)</p> <hr/> <p>野村資産承継研究所 主任研究員</p>	◆ 経歴	新日本有限責任監査法人（現：EY新日本有限責任監査法人）を経て、 現職
	◆ 現職	公認会計士・税理士 株式会社野村資産承継研究所 主任研究員 早稲田大学大学院会計研究科 非常勤講師
	◆ 雑誌寄稿	税理2017年3月臨時増刊号『非上場株式の評価ガイドブック』（ぎょうせい） 税理2018年4月臨時増刊号『新税制対応 事業承継対策ガイドブック』（ぎょうせい）
	◆ 共著	『資産・事業承継対策の現状と課題』（大蔵財務協会） 『新株式評価通達対応 非上場株式の評価ガイドブック』（ぎょうせい） 『事業承継対策ガイドブック』（ぎょうせい） 『Q & A 贈与税・相続税の事業承継税制の実務詳解』（大蔵財務協会） 『改訂新版 Q & A 法人版事業承継税制の実務詳解』（大蔵財務協会）