

居住用財産の譲渡等に係る特例の適用期限の延長・見直し

1. 改正の内容

(1) 内容

令和8年度税制改正にて、適用期限の延長・一部要件の見直しが行われる主な制度は下表の通りである

| 制度 | 要件 | 期限 |
|---|---|-----------------------------------|
| 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課税の特例 └ 優良住宅建設・宅地造成のため一定の譲渡等を行った際に、土地の譲渡に対して長期譲渡所得の税率を軽減できる制度 | ・土地が地すべり防止区域等内に存するものでないことが要件に加えられる等、一定の見直しが行われる | 適用期限3年間延長 2028年(令和10)年12月31日まで |
| 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除 └ 都市計画区域内にある低未利用土地等について、市区町村の確認を受けたうえで500万円以下で譲渡した場合には、最大100万円の特別控除を受けることができる制度 | 改正なし | 適用期限3年間延長 2028年(令和10)年12月31日まで |
| 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 └ マイホームの買換え又は交換を行った際に、一定の要件を満たす場合は、譲渡益に対する課税を繰り延べることができる制度 | ・令和10年1月1日以後に居住の用に供するときは、災害危険区域等内に存する家屋は適用されない | 適用期限2年間延長 2027(令和9)年12月31日まで |
| 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等 └ マイホームを売却し譲渡損失が生じた場合に、新たに借入金でマイホームを取得するなど一定の要件を満たすときは、その譲渡損失を他の所得と損益通算(繰越控除可)することができる制度 | ・令和10年1月1日以後に居住の用に供するときは、災害危険区域等内に存する家屋は適用されない | 適用期限2年間延長 2027(令和9)年12月31日まで |
| 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等 └ 一定の要件を満たす場合、住宅ローン残高のあるマイホームを住宅ローン残高を下回る価額で売却した際の譲渡損失を他の所得と損益通算(繰越控除可)することができる制度 | 改正なし | 適用期限2年間延長 2027(令和9)年12月31日まで |

1. 改正の内容

| 制度 | 要件 | 期限 |
|--|---|-----------------------------------|
| <p>既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除 └一定の住宅耐震改修をした際に、耐震工事の標準的な費用の額の10%を、その年分の所得税額から控除することができる制度</p> | <ul style="list-style-type: none">令和9年1月1日以後の耐震工事について、標準的な工事費用の額の見直しが行われる | 適用期限3年間延長 2028年(令和10)年12月31日まで |
| <p>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 └特定の改修工事(バリアフリー・省エネ・三世代同居・耐久性向上)をした場合に、標準的な費用の額の10%を所得税額からできる所得税額</p> | <ul style="list-style-type: none">合計所得金額1,000万円以下の場合、家屋の床面積が40m²以上50m²未満でも適用されることとなる。令和9年1月1日以後の居住について、標準的な工事費用の額の見直しが行われる | 適用期限3年間延長 2028年(令和10)年12月31日まで |
| <p>認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除 └認定住宅等の新築等をした際に、一定の要件の下、認定基準に適合するために必要となる標準的なかかり増し費用の10%を、その年分の所得税額から控除(一定の場合には繰越可)することができる制度</p> | <ul style="list-style-type: none">災害危険区域内における新築等については、令和10年1月1日以後に居住の用に供するときは適用されない。令和9年1月1日以後の居住について、標準的な工事費用の額の見直しが行われる | 適用期限3年間延長 2028年(令和10)年12月31日まで |