

平成28年8月5日

国土交通大臣
石井 啓 一 様

一般社団法人 全国住宅産業協会
会 長 神 山 和 郎

平成29年度 住宅・土地税制改正要望

わが国経済は、デフレ脱却に向けて穏やかな回復基調が続くとされる一方で中国経済の減速や原油安の進行、イギリスのEU離脱等により、景気の先行きは不透明感が増幅しています。

最近の住宅市場は、新設住宅着工戸数が年率換算では100万戸前後となっているものの、建設技能労働者の不足等により労務コストや住宅建築資材価格が高止まっていること、事業用地の取得が難しいことなどから住宅価格が上昇傾向にあり、平均的な勤労者の住宅取得は厳しい状況となっています。

本年3月には、住生活をめぐる現状と今後の課題を踏まえ、新たな目標と基本的な施策等を定めた改定住生活基本計画が閣議決定されました。結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新、急増する空き家の活用・除却の推進、住宅地の魅力の維持・向上等が目標として掲げられました。

これら計画の目標は市場を通じて実現されることが基本で、そのため住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要であり、本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である旨が明記されました。

つきましては、来年度の住宅・土地税制改正について、下記のとおり要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

第一 住宅関係税制

1. 住宅に係る消費税対応について

消費税率の引上げに伴う対応については、消費者が安心して取得計画が立てられる、わかり易い恒久的な負担軽減措置の構築が望まれる。

[理由]

消費税率の10%への引上げを平成31年10月まで2年半延期することとなりました。これに伴い、現行の経過措置や平成31年6月30日まで措置されている住宅ローン減税、すまい給付金、贈与税の非課税措置等が同様に2年半延長するとして、住宅市場の動向を幅広い観点から注視し、住宅投資が縮減しない必要な対策を適時講じる一方、この間、住宅に係る不動産取得税の廃止、登録免許税の手数料化、印紙税の廃止等、多重課税の排除を含む住宅と消費税のあり方についての抜本的な検討をお願いします。

2. 買取再販で扱われる住宅取得に係る不動産取得税の特例措置の延長・拡充

事業者が中古住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後に住宅を再販売する場合、仕入れ時の不動産取得税の特例措置の適用期限（平成29年3月31日）を延長するとともに、敷地についても軽減対象とする。

[理由]

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を推進するためには、事業者の負担を軽減することによって積極的な取組を促進する必要があります。

3. 住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の適用期限(平成29年3月31日)を延長する。

[現行]

	[軽減措置]	[本則]
・所有権の保存登記	1000分の1.5	1000分の4
・所有権の移転登記	1000分の3	1000分の20
・抵当権の設定登記	1000分の1	1000分の4

[理由]

住宅取得時における税負担の大きさを勘案した場合、住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税については、少なくとも現行の軽減措置の適用期限を延長する必要があります。

4. 住宅ローン控除、すまい給付金、贈与税の特例、不動産取得税の特例、登録免許税等の軽減措置などの適用要件の拡充

共同住宅における床面積要件（現行：50 m²以上）を 30 m²以上へ拡充する。

[理由]

少子・高齢社会の進展により、世帯員構成が変化するなか耐震性や防犯性等に優れた居住性能を有する小規模マンションの供給は、ライフステージに合わせた新たな需要の創出に大きく寄与します。

5. サービス付き高齢者向け優良賃貸住宅に係る税制の適用期限の延長

以下の特例措置の適用期限(平成 29 年 3 月 31 日)を延長する。

(1) 固定資産税

5 年間 固定資産税額の 3 分の 2 を参酌して 2 分 1 以上 6 分 5 以下の範囲内において市町村の条例で定める割合相当額を減額

* 床面積要件 30 m²以上/戸（共用部分含む）

(2) 不動産取得税

・家屋 戸当たり 1,200 万円控除

・土地 床面積×2 倍の面積相当分の価額等を減額

* 床面積要件 30 m²以上/戸（共用部分含む）

(3) 所得税・法人税

割増償却 5 年間 14%（耐用年数 35 年未満 10%）

* 床面積要件 25 m²以上/戸（専有部分のみ）

[理由]

賃貸住宅供給における税負担の軽減を図り、バリアフリー化された住宅ストックの整備を一層推進し、高齢者の居住の安定確保に取り組む必要があります。

6. 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

質の高い住宅ストックの形成を図るため、長期優良住宅化リフォームを促進するための税制上の特例措置を講ずるとともに、省エネ改修促進税制の適用要件（全ての窓の改修）を合理化する等の措置を講ずる。

[理由]

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化にむけて、既存住宅の質の向上が課題となっています。住宅の長寿命化に資する長期優良住宅化リフォームを推進するとともに、省エネリフォーム等についても一層の促進を図ることが必要です。

7. 防災街区整備事業に係る税制上の特例措置の延長

以下の特例措置の適用期限(固定資産税・法人税：平成 29 年 3 月 31 日、所得税：平成 29 年 12 月 31 日)を延長する。

(1) 固定資産税

[現行]

・防災街区整備事業の施行に伴い、従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる権利床に該当する家屋について、居住用住宅にあつては 2/3 を、非居住用住宅にあつては 1/3 を 5 年間減額

(2) 所得税・法人税

[現行]

・防災街区整備方針に定める防災再開発促進地区内の危険密集市街地の資産を譲渡して保留床を取得した一定の場合に、譲渡益のうち買換資産に対応する部分の 80%相当額まで課税を繰り延べ

[理由]

防災上危険な密集市街地において、防災街区整備事業を強力に促進し、当該密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的・健全な利用を図るためには、権利床・保留床取得者の負担軽減を図る本特例の延長が必要です。

第二 土地関係税制

1. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限(平成 29 年 3 月 31 日)を延長する。

[現行]

	[軽減措置]	[本則]
・所有権の移転登記	1000 分の 15	1000 分の 20
・所有権の信託登記	1000 分の 3	1000 分の 4

[理由]

住宅・不動産市場を活性化するためには、土地取引の活性化及び流動化を積極的に促進する必要があります。

2. 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長

長期保有土地等を譲渡し、特定の事業用資産を取得し事業の用に供した場合に、譲渡資産の譲渡益の 80%相当額まで課税を繰延べる特例措置の適用期限(平成 29 年 3 月 31 日)を延長する。

[理由]

土地の有効利用を促進するとともに、設備の更新、事業の再編を通じて地域経済の活性化を図るためには、延長が必要です。

3. 優良住宅地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措置の延長

優良住宅地造成のために土地を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の適用期限（平成 28 年 12 月 31 日）を延長する。

[現行]

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	合計
2,000 万円以下の部分の金額	10%	4%	14%
2,000 万円超の部分の金額	15%	5%	20%

[理由]

良好な環境を備えた良質な住宅の建設、宅地の造成事業を促進するために本制度の延長は必要であります。

4. 法人の土地譲渡益重課制度の廃止

(1) 法人の長期譲渡益重課制度（平成 29 年 3 月 31 日まで適用停止中）を廃止する。

* 重課：土地の譲渡利益金額×5%

(2) 法人の短期譲渡益重課制度（平成 29 年 3 月 31 日まで適用停止中）を廃止する。

* 重課：土地の譲渡利益金額×10%

[理由]

平成 10 年度税制改正において超短期重課制度は廃止され、長期重課制度、短期重課制度については、適用停止となりました。

しかし、適用停止の期限が延長されない場合は、制度的に復活する仕組みとなっており、廃止すべきです。

5. 住宅地における良好な街並みの維持に資する相続税の非課税制度等の創設

被相続人が居住していた住宅を、同居していた相続人が相続した場合には、その住宅及びその敷地について相続税を非課税又は徴収猶予とする。

[理由]

- ・ 相続対策の一環として、住宅の取り壊しを含む敷地の一部または全部の売却により、細分化や不整形化が進行し、住宅地の当初の開発理念を維持することが困難となり、良好な居住環境が悪化している事例が指摘されています。
- ・ 敷地細分化を防止し良好な街並みの維持を図る観点から、非課税又は徴収猶予とする制度を創設する必要があります。
- ・ <参考…相続税のない国> スウェーデン、ニュージーランド、カナダ、オーストラリア、イタリア、スイスなど。

6. 個人の不動産所得に係る損益通算の特例措置の改善

個人の不動産所得における土地取得のための借入金利子の損益通算制限を廃止する。

[理由]

- ・ 住宅不動産投資に対するインセンティブを付与するとともに、投資事業を通じた賃貸住宅の供給円滑化により、単身者の住宅ニーズに応える必要があります。
- ・ マンションは、土地・建物が不可分一体のものであるので、利息を土地分と建物分に区分することは、合理性に欠けると考えます。

7. Jリート等が取得する不動産に係る特例措置の延長・拡充

(1) 不動産を取得する際の登録免許税、不動産取得税の特例措置の適用期限（平成 29 年 3 月 31 日）を延長する。

<登録免許税>

- ・ Jリート・TMK 移転登記（本則） 20/1000 → （軽減） 13/1000
- ・ 特例事業者 移転登記（本則） 20/1000 → （軽減） 13/1000
保存登記（本則） 4/1000 → （軽減） 3/1000

<不動産取得税>

- ・ Jリート・TMK 課税標準の 3/5 を控除
- ・ 特例事業者 課税標準の 1/2 を控除

(2) 現在、不動産取得税の適用対象となっていないヘルスケア施設（老人ホーム等）について適用対象とする。

(3) 特例事業者が不動産を取得する際の登録免許税、不動産取得税の特例措置に係る適用要件を緩和する。

- ① 「取得後 2 年以内の着工・竣工後 10 年以内の譲渡」要件の撤廃又は緩和
- ② 「特定建築物（特定家屋）」の定義の見直し
- ③ 土地及び建物の一体の取得要件の撤廃

[理由]

住宅・不動産市場を活性化するためには、豊富な資金力を有するJリート等の活用が重要であり、これらが不動産を取得する際の税負担の軽減措置の継続が必要です。また、高齢者の居住の安定確保のためには、ヘルスケアリート等の活用により高齢者向け住宅等の供給を一層促進することが

必要であり、不動産取得税の特例措置の適用対象にヘルスケア施設を追加する必要があります。さらに、不動産特定共同事業法上の特例事業は、建築物の耐震化や老朽不動産の再生等の都市機能の向上に資する事業に活用されることが見込まれていることから、現在、厳しいものとなっている適用要件の緩和を行うことで、特例事業を促進していく必要があります。

以上