

令和元年7月25日

一般社団法人 不動産流通経営協会
理事長 山代裕彦

令和2年度税制改正に関する要望

我が国経済は長期にわたる回復を持続させており、不動産流通分野では、東日本レインズの成約データによると、取引件数は増加傾向が継続し、価格は維持している。しかし、今年に入ってから価格は伸びが鈍化している状況がうかがえる。

国においては『経済財政運営と改革の基本方針2019(骨太方針2019)』において、「多様なライフステージに対応した住まいの確保を目指す」こと、「既存住宅市場を活性化させる」ことを「重点課題への取組」の1つとして位置付けており、既存住宅ストックを有効に活用して、国民がそれぞれのライフステージのニーズに叶った住まいを取得できる環境を整備することが喫緊の課題となっている。

このため新築住宅の供給促進と既存住宅の活用を車の両輪として、国民の住まいに対するニーズに対応するための施策を講じる必要がある。

また、現行の『住生活基本計画(全国計画)』においても、「目標1 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」、「目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」と、ライフステージに着目した目標を掲げるとともに、「目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」として、多様なニーズに対応するための住み替え需要を喚起することとしている。

近年の価値観の変化に伴い、若年層、高齢者層ともに、かつて標準的に想定していた4人世帯よりも小規模化する中、大都市、地方を問わず「広さ」にこだわらない持ち家取得志向者が一定割合を占めるに至っている。住生活基本計画の目標を達成するためにも、こうした新たな住み替えニーズに対応するための支援制度を充実させる必要がある。

以上の観点等から、下記のとおり要望する。

I 住宅税制

【延長等要望】

(1) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例の適用期限の延長と買換え資産の住宅ローン要件の撤廃等

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例の適用期限(令和元年12月末)を延長するとともに、高齢者等はローンを受けられないことが多いため、買換え資産についての償還期間10年以上のローンを不要とする。

(2) 特定居住用財産の譲渡損失の特例の適用期限の延長と控除限度額の見直し

特定居住用財産の譲渡損失の特例の適用期限(令和元年12月末)を延長するとともに、住宅ローン残高と譲渡対価の差額を限度とする要件を外し、譲渡損失全体について所得から控除する。

(3) 特定の居住用財産の買換えの譲渡所得の特例の適用期限の延長

住宅の買換えの円滑化および土地の流動化を図るため、特定の居住用財産の買換えの譲渡所得の特例の適用期限(令和元年12月末)を延長する。

(4) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率の特例の適用期限の延長

住宅取得時の負担を軽減するため、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率の特例の適用期限(令和2年3月末)を延長する。

(5) 宅地建物取引業者による買取りリフォーム販売における個人買主の既存住宅に係る登録免許税の軽減税率の特例の適用期限の延長

買取再販事業者による一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅の供給を図るため、宅地建物取引業者による買取りリフォーム販売における個人買主の既存住宅に係る登録免許税の軽減税率の特例の適用期限(令和2年3月末)を延長する。

(6) 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額の特例の適用期限の延長

住宅の質の向上を図るとともに住宅取得者の初期負担の軽減を図るため、新築住宅に係る固定資産税の税額の減額の特例の適用期限(令和2年3月末)を延長する。

(7) 新築認定長期優良住宅に係る各種特例の適用期限の延長

良質なストックの建設を促進するため、長期優良住宅普及促進法にもとづく新築認定長期優良住宅に係る次の特例の適用期限(令和2年3月末)を延長する。

- ① 登録免許税の税率の軽減(所有権保存登記 0.1%・
所有権移転登記 0.1%(戸建住宅 0.2%))

- ② 不動産取得税の課税標準の控除(1,200→1,300 万円控除)
- ③ 固定資産税の税額の減額(減額期間の延長 3→5 年・5→7 年)

(8) 新築認定低炭素住宅に係る登録免許税の軽減税率の特例の適用期限の延長

低炭素まちづくりを進めるため、都市低炭素化促進法に基づく新築認定低炭素住宅に係る登録免許税の軽減税率の特例の適用期限(令和 2 年 3 月末)を延長する。

(9) 住宅用土地・新築住宅に係る不動産取得税の各種特例の適用期限の延長

不動産取得税の特例措置が打ち切りとなった場合、住宅取得コストが上昇し、住宅購入マインドが減退することが懸念されることから、住宅用土地・新築住宅に係る不動産取得税の次の特例の適用期限を延長する。

- ① 住宅用土地の税額控除の特例について、土地の取得から住宅の新築までの期間(本則 2 年)を 3 年、やむをえない事情があるときは 4 年とする特例。(令和 2 年 3 月末)
- ② 新築家屋のみなし取得日の特例について、新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を新築の日から 1 年(本則 6 ヶ月)経過した日とする特例措置(令和 2 年 3 月末)

(10) 既存住宅の各種改修工事が完了した既存住宅に係る固定資産税の各種特例の適用期限の延長

既存住宅の活用を図る改修工事を促進するため、既存住宅の各種改修工事が完了した既存住宅に係る固定資産税の次の特例の適用期限(令和 2 年 3 月末)を延長する。

- ① 通常の改修工事
 - ・耐震改修工事(翌年度分 2 分の 1 税額の減額)
 - ・バリアフリー改修工事(翌年度分 3 分の 1 税額の減額)
 - ・省エネ改修工事(翌年度分 3 分の 1 税額の減額)
- ② プラス耐久性改修工事(長期優良化。翌年度分 3 分の 2 税額の減額)
 - ・耐震改修工事または省エネ改修工事プラス耐久性改修工事

(11) 優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡の長期譲渡所得の軽減税率の特例の適用期限の延長

計画的・一体性の高い開発用地が積極的に市場に供給されるよう、優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡の長期譲渡所得の軽減税率の特例の適用期限(令和元年 12 月末)を延長する。

(12) マンションストックの質の維持のための措置

マンションストックの質の維持を図るため、老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長等、マンションの管理適正化・再生円滑化等を一体的に進めるための措置を講ずる。

【拡充要望】

(1) 既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額の300万円への引き上げ(現行200万円)

新築住宅の価格上昇にとともに、既存住宅価格も上昇しており、既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額を300万円へ引き上げる。

(2) 最低床面積要件の引き下げ(50㎡→40㎡)

一定の所得水準に満たない若年層および今後増加が予想される単身・少人数の中堅世帯、高齢者世帯の住宅取得を促進するため、住宅ローン減税、住宅取得等資金に係る贈与の非課税特例、住宅用家屋の登録免許税の特例、不動産取得税の特例、相続税精算課税制度の住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例等の適用要件である最低床面積要件50㎡を40㎡に引き下げる。

(3) 住宅ローン減税等の築年数要件を昭和57年1月1日以後に新築されたものに緩和

新耐震基準で建築された住宅は耐震性に問題がないはずである。特に築30年の建築物は平成に入って建てられたものであり、住宅の高寿命化も進んでいる。住宅ローン減税等の築年数要件を不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以後に新築されたものとし、耐震基準適合証明書等がなくても住宅ローン減税等の適用を可能とする。

(4) 住宅ローン減税の二戸目居住住宅・住宅地への適用

SOHO 起業やUターンやI・Jターン、帰農、単身赴任、遠距離通勤の解消、近居・隣居による介護・子育てニーズの高まりなど多様化する居住ニーズの実現に対応するとともに、空き家・空き地の解消することにより、地域の活性化と住宅ストックの有効活用に寄与するため、住宅ローン減税を隣地・隣戸を含む二戸目居住住宅・住宅地にも適用する。

(5) 固定資産税の税額軽減の特例を既存住宅についても適用

既存住宅取得の初期費用の軽減を図るため、新築住宅に係る固定資産税を一定年度分税額の減額(2分の1)する措置を既存住宅にも適用可能とする。

Ⅱ 住宅税制以外の不動産税制

【延長要望】

(1) 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の軽減税率の特例の適用期限（令和2年3月末）の延長

不動産流通等のコストを抑制し、不動産取引等の活性化を図るため、不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の軽減税率の特例の適用期限（令和2年3月末）を延長する。

(2) 土地等の譲渡利益の重課制度（法人税）・土地等の事業所得の分離課税制度（所得税・住民税）の適用停止措置の適用期限（令和2年3月末）の延長

【延長・拡充要望】

- ・ 特定の（事業用）資産の買換えの特例（法人税）の適用期限（令和2年3月末）の延長
- ・ 特定の事業用資産の買換えの特例（所得税・法人税）のうち、長期保有資産からの買換え（7号買換え）の適用期限（令和2年3月末）の延長および買換え資産の土地等の面積要件の撤廃・緩和等

土地の流動化・有効利用による企業の事業再編を支援するため、特定の長期保有の事業用資産の買換え特例（令和2年3月末）を延長する。

また、買換え資産が土地の場合、300 m²以上の要件があり、首都圏において買換え資産の適地を探索することが困難であるため、特例が活用されないケースがある。このため、土地の300 m²以上の要件を撤廃・緩和する。

以上