

令和3年7月15日

一般社団法人 不動産流通経営協会

令和4年度税制改正に関する要望

令和2年度の我が国経済は、米中経済摩擦や新型コロナウイルス感染症等により、深刻な落ち込みに直面した。現在は、飲食業、宿泊観光業等、一部の業種では非常に厳しい状況を余儀なくされている一方で、特に昨年後半以降、IT関連企業等業績を拡大している業界もあり、経済状況は二極化の傾向を示している。

不動産分野では、東日本レインズの成約データによると、首都圏の既存住宅の取引件数は令和2年度第1四半期(4-6月)では対前年比で大きく減少した後、増加に転じた。一方で、新規登録件数は既存マンション、既存戸建とも、対前年比大きく減少した。住宅新築着工数については、令和2年度を通じてほぼ前年比で減少が続いた。

このような中、国においては新型コロナウイルスの影響に対する対応として、固定資産税の負担調整のための税額据置措置や住宅ローン減税を新築住宅等に適用する際の床面積要件の引き下げ措置等が講じられた。

令和3年3月に閣議決定した、住生活基本法にもとづく住生活基本計画の新たな見直し計画では、「豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進める」との認識が示された。近年の暮らし方、住まい方の多様化にともない、様々な世代において、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ており、また二拠点居住を実践し、意向を示す人も増加しつつある。

今後、我が国経済の本格回復を実現していくためには、税制上の措置を通じて内需の柱である不動産取引の更なる活性化を図ることが不可欠である。また同時に、住生活基本計画に沿って、国民一人ひとりの豊かな住生活を実現するために、多様化する居住ニーズに対応するという観点からも税制上の支援制度を充実させる必要がある。

これらの状況を踏まえ、以下のとおり要望する。

I 住宅税制

【延長等要望】

(1) 住宅ローン減税の適用期限の延長と所得制限の見直し

- ① 住宅ローン減税（一般・認定長期優良・認定低炭素・増改築等）の適用期限（令和3年12月末まで）を延長する。また、所得税額から控除しきれない際の住民税額からの控除の特例も延長する。
消費税率10%の新築住宅等における床面積要件緩和措置について延長するとともに、消費税率10%の新築住宅等以外の住宅についても対象に含め（下記【拡充要望】(1)）、かつ所得制限を一般要件である3,000万円に合わせるよう拡充を要望する。
- ② 特定の増改築等（バリアフリー・省エネ・多世帯同居）のローン控除の特例（2%、5年）の適用期限（令和3年12月末まで）を延長する。

(2) 投資型減税の適用期限の延長

次の各種投資型減税の適用期限（令和3年12月末まで）を延長する。

- ① 認定住宅（認定長期優良・認定低炭素）の新築等をした場合の所得税額の特別控除（投資型）を延長する。
- ② 耐震改修をした場合の所得税額の特別控除（投資型）を延長する。
- ③ 特定の増改築等（バリアフリー・省エネ・耐久性向上・多世帯同居）の所得税額の特別控除（投資型）を延長する。

(3) 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置の延長

現行の非課税限度額（消費税率10%の新築住宅等については1,000万円、それ以外については500万円）を維持したまま適用期限（令和3年12月末まで）を延長する。

(4) 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度の特例の適用期限（令和3年12月末まで）の延長

(5) 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3年12月末まで）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、買換資産についての償還期間10年以上のローン要件を不要とする。

(6) 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3年12月末まで）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譲渡損失の限度とする要件を外し、譲渡損失全体について所得控除を認める。

(7) 特定の居住用財産の買換え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3年12月末まで）を延長する。

(8) 一定の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（所有権保存登記0.4→0.15%・所有権移転登記2.0→0.3%・抵当権設定登記0.4→0.1%）の適用期限（令和4年3月末まで）を延長する。

(9) 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おける登録免許税の軽減措置の適用期限の延長

買取り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（0.3%→0.1%）の適用期限（令和4年3月末まで）を延長する。

(10) 新築住宅に係る固定資産税の税額2分の1相当額減額の特例措置の適用期限の延長

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4年3月末まで）を延長する。

(11) 新築認定長期優良住宅に係る各種特例措置の適用期限の延長

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4年3月末）を延長する。

- ① 登録免許税（所有権保存0.1%・移転0.1%（戸建て住宅0.2%））
- ② 不動産取得税の課税標準（1,200→1,300万円減額）
- ③ 固定資産税（120㎡までの住宅部分、減額期間の延長3→5年・5→7年）

(12) 新築認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例（0.1%）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4年3月末まで）を延長する。

(13) 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 住宅用土地の減額措置について、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 年とする特例措置（令和 4 年 3 月末まで）

② 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）を経過した日とする特例措置（令和 4 年 3 月末まで）

（14）既存住宅を各種改修工事した場合の固定資産税の特例措置の適用期限の延長

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 4 年 3 月末まで）を延長する。

① 通常の改修工事

- ・耐震改修工事（2 分の 1 減額）
- ・バリアフリー改修工事（3 分の 1 減額）
- ・省エネ改修工事（3 分の 1 減額）

② プラス長期優良化工事

- ・耐震改修工事または省エネ改修工事にプラスして、長期優良化認定を受けた耐久性向上改修工事（3 分の 2 減額）

（15）マンション建替事業・敷地売却事業の登録免許税の免税措置・不動産取得税の非課税措置の適用期限（令和 4 年 3 月末まで）の延長

【拡充要望】

（1）一般要件としての最低床面積要件の引き下げ（50 m²→40 m²）

暮らし方、住まい方の多様化にともない、単身・少人数世帯が増加している中、住宅ローン減税制度の最低床面積要件は、消費税率 10% の新築住宅等だけでなく、消費税率 10% の新築住宅等以外の住宅も 40 m² に引き下げる。このほか、次の各種特例における最低床面積要件についても同様の措置を講ずる。

（最低床面積要件を要する主な特例）

直系尊属からの住宅取得資金等に関する贈与の非課税措置、新築住宅の固定資産税の軽減措置、住宅用家屋の登録免許税の特例、住宅・住宅用地の不動産取得税の特例、買換え等に伴う特例に関する買換え資産の要件 等々

（2）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、または築後年数（20 年・25 年）の見直し

新耐震基準施行後、住宅の長寿命化が進んでいる。そうした実情に鑑み、住宅ローン減税等の築年数要件を不動産取得税での扱いと同様に昭和 57 年

1月1日以後に新築されたものとし、または現在の築年数要件（20年・25年）の見直しを行い、既存住宅流通の活性化を促す。

（3）既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額の300万への引き上げ（現行200万円）

新築住宅とともに、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。

（4）住宅ローン減税の二戸目居住住宅・住宅地への適用

SOHO 起業やテレワーク、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・空き地問題解消や地域の活性化・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2分の1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

【延長要望等】

（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の延長、または印紙税の廃止

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4年3月末まで）を延長、または今後の書面電子化の進展にともない、印紙税を先行的に廃止する。

【拡充要望】

（1）事業用の長期保有資産の買換えの特例の土地の面積要件の撤廃・緩和等（所得税・法人税）

買換資産が土地の場合、300㎡以上の要件があるため、特に都心において買換資産の適地を探索することが困難であり、これが買換えによる資産の有効利用を阻害している。このため、土地300㎡以上の面積要件を撤廃・緩和する。

以上