

令和5年7月27日

一般社団法人 不動産流通経営協会
理事長 太田 陽一

令和6年度税制改正に関する要望

我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が解除され、通常の経済活動に戻りつつある一方で、依然として資源価格動向や金融市場の変動、ウクライナ情勢等の経済への影響が懸念されている。

既存住宅の流通市場についてみると、令和4年度の東日本レインズの成約統計によれば、マンション、戸建てとも価格は対前年度比で上昇しているものの、成約件数はマンション、戸建てとも前年度を下回った。

令和5年度税制改正においては、宅建業者が既存住宅を取得して特定増改築等を行って再販する場合の不動産取得税の軽減措置等が延長され、空き家の発生の抑制等を図るための特例措置（3,000万円特別控除）が延長されるとともに引渡し後の建物の除却等が認められることとなった。また、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の特例措置が創設された。

住宅に関する税制に関しては、新築住宅と既存住宅との差異が存置されたままとなっている。また、買取再販住宅のうち省エネ基準に適合しないものについての住宅ローン減税の措置は本年度で終了することになっており、良質な住宅を手軽に入手できるという消費者のニーズに応えられなくなるのではないかとの懸念がある。

近年、住宅価格は新築、既存ともに上昇しており、子育て世帯およびその予備軍では、居住空間を若干犠牲にしても交通等の利便性が欠かせないことやそうした若年期から持ち家を取得し、ライフスタイルに応じて持ち家を住み替える等、その後の資産形成に寄与するためにも、現行の住宅の床面積要件は消費者ニーズの実態に照らすと十分な措置とは言えない。さらには、住まい方の多様化への対応、空き家の解消、コロナ罹患回避のための郊外居住等のためには複数拠点居住についても推進していくことが有効であると考えられている。

当協会としては、このような観点をはじめとする以上のような状況を背景とし、既存住宅流通の活性化等の観点から下記のとおり要望する。

I 住宅税制

【延長等要望】

(1) 住宅ローン減税の借入限度額（令和5年12月末まで）の据え置き等

- ① 買取再販住宅に適用される住宅ローン減税の借入限度額（3,000万円）と控除期間（13年）について、令和6年以降も現状通り特定増改築等の要件（1号～7号工事）を維持したまま、据え置く。
※省エネ基準に適合しない買取再販住宅に係る住宅ローン減税の借入限度額等が縮減した場合、令和6年以降は、省エネ基準に適合させる改修工事を行えば、借入限度額が3,000万円（13年）となるが、改修工事のコストが大幅に価格に上乗せされ、購入予算に限りがある住宅購入者の住宅取得が困難になる。
- ② 新築住宅についての住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置の上限額を据え置く。（例：認定住宅 5,000万円）
- ③ 新築住宅の最低床面積要件（40㎡）の緩和特例を延長するとともに、既存住宅についても緩和する（【拡充要望】（1）参照）

(2) 投資型減税の適用期限（令和5年12月末まで）の延長

- ①認定住宅等（認定長期優良・認定低炭素・ZEH）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特定の改修工事等（バリアフリー・省エネ・耐久性向上・多世代同居）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の特例について適用要件と非課税限度額を据え置いた形で適用期限（令和5年12月末まで）の延長

※非課税限度額は良質な住宅（断熱等性能等級・一次エネルギー消費量等級、耐震等級または高齢者等配慮対策等級）は1000万円、それ以外の住宅は500万円。

(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5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（令和5年12月末まで）の延長と住宅ローン要件の撤廃等

居住用財産を買換えて譲渡損失が発生した場合、一定の要件の下、当該損失を当年の所得と損益通算するとともに、次年から3年間の所得から控除（繰越控除）する特例。買換資産については償還期間10年以上のローンを付けるが要件となっており、高齢者等はローンを受けら

れないことが多いため、ローンを不要とする拡充要望。

(6) 特定居住用財産の譲渡損失の特例の適用期限（令和5年12月末まで）の延長と控除限度額の見直し

居住用財産を売却して譲渡損失が発生した場合、一定の要件の下、住宅ローン残額と譲渡対価額の差額を限度として、当該損失を当年分の所得と損益通算するとともに、次年分から3年間の所得から控除（繰越控除）する特例。譲渡資産の住宅ローン残額と譲渡対価額の差額を限度とする要件を外し、譲渡損失全体について控除を認めるよう拡充要望。

(7) 特定の居住用財産の買換えの特例の適用期限（令和5年12月末まで）の延長と譲渡資産の対価の額（1億円）の要件の撤廃

居住用財産を買換えて譲渡所得が3,000万円を超えた場合、一定の要件の下、譲渡所得について買換資産の取得価額をベースに、買換資産を将来売却するまで課税が繰り延べられる特例。あわせて、住み替え先に係る幅広い選択を可能とするとともにライフステージに応じた住み替えを促進する観点から、本特例の譲渡資産の対価の額（1億円）の要件を撤廃する。

(8) 一定の住宅用家屋についての個人買主の登録免許税の特例措置の適用期限（令和6年3月末まで）の延長（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%）

(9) 買取再販住宅に係る個人買主の登録免許税の軽減措置の適用期限（令和6年3月末まで）の延長

宅建業者が既存住宅を取得して、特定増改築等（1号～7号工事）を行い、これを個人買主に再販した場合に当該個人買主の登録免許税の税率を軽減（0.3%→0.1%）する特例。

(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（令和6年3月末まで）の延長

新築住宅を取得した場合、120㎡までの住宅部分について、木造建築物は3年度分（原則）、中高層耐火・準耐火建築物は5年度分、固定資産税の税額の2分の1を減額する特例。

(11) 新築認定長期優良住宅に係る流通税・固定資産税の特例措置の適用期限（令和6年3月末まで）の延長

長期優良住宅普及促進法に基づく認定を受けた新築住宅を取得した場合、次の軽減措置が受けられる特例

① 登録免許税（所有権保存・移転登記の軽減税率）

② 不動産取得税（課税標準 1,200→1,300 万円控除）

③ 固定資産税（120 m²までの住宅部分、減額期間の延長 3→5 年・5→7 年）

（12）認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置（0.1%）の適用期限（令和 6 年 3 月末まで）延長

都市低炭素化促進法に規定する低炭素建築物に該当する家屋で一定のものについて、登録免許税の税率を軽減する特例

（13）不動産取得税に関する特例措置の適用期限（令和 6 年 3 月末まで）の延長

① 土地・住宅用家屋についての標準税率 3%

② 宅地および宅地比準土地の課税標準 1/2 の特例

③ 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（本則 2 年）

④ 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 年を経過した日とする特例措置（本則 6 ヶ月）

（14）既存住宅の各種改修工事完了住宅の固定資産税の税額減額（翌年度分に限る。）の適用期限（令和 6 年 3 月末まで）の延長

通常の改修工事

- ・耐震改修（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）

プラス耐久性向上改修工事（長期優良化。3 分の 2 減額）

- ・耐震改修または省エネ改修工事のいずれかプラス耐久性向上改修工事

（15）マンション建替事業・敷地売却事業・敷地分割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（敷地分割事業を除く）の適用期限（令和 6 年 3 月末まで）特例の延長

【拡充要望】

（1）最低床面積要件の引き下げ（50 m²→40 m²）

増加する単身・少人数世帯や共働き・子育て世帯等多様な家族構成や生活状況等に応じた多様な住まいが柔軟に選択され、無理のない負担で住宅の確保や住替えがなされ、また若年期からの資産形成に資するよう、最低床面積要件を新築・既存を問わず、40 m²とする。

(最低床面積要件を要する主な特例)

住宅ローン減税、直系尊属からの住宅取得等資金に関する贈与税の非課税措置、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、譲渡税の買換え特例に係る買換資産の要件 等

(2) 複数拠点居住の推進等のための特例措置の創設

近-近、近-遠など多様な形態のテレワークを含む二拠点居住の進展や近居・隣居による介護・子育て等新しい住まい方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、二戸目以降の居住住宅・住宅地の取得に住宅ローン減税を適用可能とする。また、ローンを活用しない二戸目以降の居住住宅・住宅地の取得についても投資型減税を適用する。

(3) 既存住宅の住宅ローン減税の控除期間を新築と同等に 13 年間とする

(3年間の差 $2000 \text{ 万円} \times 0.7\% \times 3 \text{ 年間} = 42 \text{ 万円}$ (最大))

「住生活基本計画（全国計画）※令和3年3月閣議決定」が掲げる脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成のためには、ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化が不可欠である。そのためには、持家取得希望者の選択において新築、既存の違いによる差異は撤廃するべきである。

この観点から、既存住宅の住宅ローン減税の控除期間を新築住宅等と同等に 13 年間とする。

(4) 固定資産税の税額減額の特例を既存住宅に適用

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。

(5) 被相続人居住用財産の譲渡に係る 3,000 万円特別控除に関し、相続開始時に親族と同居していた場合も適用可能とする

相続開始時に被相続人が親族と同居していた場合についても、老人ホーム等に入居していた場合と同様、3,000 万円特別控除を適用する。

Ⅱ 住宅税制以外の不動産税制

【延長等要望】

(1) 固定資産税に係る各種特例の延長

毎年の負担となる固定資産税・都市計画税が増加することは住宅保有者にとって、家計の負担となる。また、商業地等の固定資産税等の負担適正化を維持するため、固定資産税に係る下記の特例(令和6年3月末)を延長する。

- ① 住宅用地の課税標準の負担調整措置(上昇緩和)
- ② 商業地等の課税標準の負担調整措置(上昇緩和・負担水準70%制限・据置措置)
- ③ 商業地等の税額条例減額措置(負担水準60%~70%)
- ④ 土地の簡易な方法による価格下落修正措置
- ⑤ 住宅用地・商業地等の条例による税額上昇(1.1)緩和措置

(2) 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例(令和6年3月末まで)の延長または印紙税の廃止

(3) 特定住宅地造成事業(土地区画整理事業)等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の特例(令和5年12月末まで)の延長

(4) 低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置(令和6年3月末まで)の延長(登録免許税・不動産取得税)

以 上