

平成17年7月22日

社団法人 不動産流通経営協会
理事長 三浦 正敏

平成18年度税制改正に関する要望

我が国経済は、個人消費の回復基調、設備投資の堅調など明るさも見える反面、原油高による輸出等への影響など、懸念材料も多く見受けられます。

地価動向については、首都圏都区部等では上昇や横ばいの地点も増加しつつあるものの、いまだ地方圏では、本格的な回復には程遠い状況が続いております。このような状況の下で、全国レベルでの資産デフレ状況を克服し、経済をさらに活性化するためには、国民生活の基盤である土地・住宅の流通拡大に寄与する税制改正を進めていくことが一層求められております。

来年度の税制改正に当たっては、若干明るさの見え始めた不動産流通市場に悪影響を与えるような税制措置を取らないことが最重要であり、また将来にわたってストックの活用、流通拡大を進める税制の枠組みづくりを目指すことが喫緊の課題であります。

つきましては、来年度税制改正にあたり、以下の実現を強く要望いたします。

1. 住宅取得促進・買換え促進のための住宅税制

(1) <重点項目>登録免許税、不動産取得税の特例措置の延長

流通税の税率が倍増すると、諸費用が上昇し、住宅購入マインドが減退することが予想される。これが不動産流通市場の活性化を阻害し、ひいては景気に悪影響を及ぼしかねない。ついては、次の流通税の特例措置を延長する。

①登録免許税の特例措置の延長

所有権の保存登記 0.2% (本則 0.4%)、移転登記 (売買・贈与等 1% (本則 2%) など) の軽減特例の適用期限 (平成 18 年 3 月末) を延長する。

②不動産取得税の特例措置の延長

- ア. 3%の特例措置 (本則 4%) の適用期限 (平成 18 年 3 月末) を延長する。
- イ. 宅地等の課税標準 1/2 の特例の適用期限 (平成 17 年 12 月末) を延長する。
- ウ. 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) の適用期限 (平成 18 年 3 月末) を延長する。
- エ. 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) の適用期限 (平成 18 年 3 月末) を延長する。

(2) 贈与税の特例措置の適用期限 (平成 17 年 12 月末) の延長等

①相続時精算課税方式の 3,500 万円住宅取得資金の特例の適用期限の延長

親から子への早期の財産移転をより積極的に進め、住宅取得を促進するため、相続時精算課税方式の住宅取得資金の特例の適用期限を延長する。

②550 万円住宅資金の特例 (5 分 5 乗方式) の存続

広く浸透し、手続き的にもわかりやすい 550 万円住宅資金の特例を延長する。

(3) 住宅ローン減税制度の特例の住民税への適用

所得税から住民税への税源移譲に伴い、住宅ローン減税制度による減税効果を維持するため、住民税にも適用する。

(4) 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延長

住宅取得者の初期負担の軽減を図るため、新築住宅の固定資産税軽減特例の適用期限を延長する。

2. 流動化・有効利用促進のための土地・住宅税制

(1) 商業地等の固定資産税等の負担の軽減

商業地等の固定資産税の負担適正化を図るため、負担水準の上限（現行 70%）を下げるとする。

(2) 家屋の固定資産税等の評価の見直し

家屋に係る評価の適正化を図るため、家屋の評価に関し、法人税等の国税の減価償却（償却期間と残存価額）と同様の取り扱いとする。

(3) 既存住宅、既存事業用建築物の耐震改修工事に係る税額控除の創設

地震への対策はわが国の喫緊の課題であり、優良ストックの形成および流通量の拡大にも寄与する耐震改修工事費の一定割合を税額控除する制度を創設する。

(4) 中古住宅についての不動産取得税の適用要件の緩和

住宅用土地を取得した場合の特例につき、新築住宅と同様に、中古住宅の本人居住要件を廃止する。

(5) 法人の特定の事業用資産の買換え特例の延長

法人の特定の事業用資産の買換え特例（長期保有資産からの買換えを除く）の適用期限（平成 18 年 3 月末）を延長する。

3. 住宅に係る消費税および不動産流通税のあり方に関する検討の実施

住宅に係る消費税については、現在、特例措置はなく、また不動産流通税との重複課税の状況にあるが、消費税の税率等の議論においては、住宅が生活の基盤であることを考慮し、住宅に係る税が負担増とならないよう措置を講ずるべきである。

以 上