

平成19年7月26日

社団法人 不動産流通経営協会
理事長 岩崎 芳史

平成20年度税制改正に関する要望

我が国経済は、企業収益は改善し、設備投資も増加するとともに、雇用情勢は厳しさが残るものの改善に広がりが見られ、個人消費は持ち直しております。

しかし、原油価格の動向が内外経済に与える影響、国内金利の引き上げ等の不安材料を抱えている状況にあります。

地価動向については、平成19年地価公示において、三大都市圏では都心部に加え、都心部に近接した地域および都心部からの交通利便性の高い地域を中心に、圏域全体として上昇しました。一方、地方圏では地方ブロックの中心都市等では地価が上昇しましたが、圏域全体では依然として下落した状況が続いております。

来年度の税制改正に当たっては、住宅関連では、住宅取得の促進ならびに流通市場の活性化・安定化を図るための税制を継続するとともに、自由民主党の「200年住宅ビジョン」に掲げられているように耐久性・耐震性に優れた既存住宅ストックが世代を超えて循環利用されるための税制を創設することが必要であります。また、消費税の議論においては、住宅が国民生活の基盤であることに配慮した措置がとられるべきであります。

不動産の流動化・有効利用促進を図る税制についても継続性を維持し、不動産市場の更なる活性化を推進していくことが必要であります。

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・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

現行の流通税に係る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。それにより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

・土地に関する売買による所有権移転登記の登録免許税の税率特例（本則2%→1%）の適用期限（平成20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. 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20年3月末）を延長する。

イ. 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20年3月末）を延長する。

(2) 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拡充・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、新築住宅の固定資産税軽減特例に関し、120㎡までの部分としている制限を撤廃したうえで、適用期限（平成20年3月末）を延長する。

(3) 相続時精算課税制度の住宅取得等資金贈与における特例措置の延長

親から子への早期の財産移転をより積極的に進め、若中年層における住宅取得を促進するため、相続税精算課税制度の住宅取得資金贈与における特例（贈与者の年齢要件の緩和及び1,000万円特別枠）の適用期限（平成19年12月末）を延長する。

(4) 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消費税の軽減措置の創設

少子高齢化などの社会現象や、産業廃棄物・CO₂の排出抑制の観点から、リ

ノベーション、コンバージョン等による既存住宅ストックの活用や住宅寿命の長期化を積極的に図る必要がある。については、その普及促進のため、宅地建物取引業者による買取りリフォーム販売について消費税の軽減措置を講ずるべきである。

2. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

(1) Jリート及びSPC等が取得する不動産に係る登録免許税の税率特例

不動産証券化市場のさらなる活性化を推進するため、Jリート及びSPC等が取得する不動産に係る登録免許税の税率特例（本則2%→0.8%）の適用期限（平成20年3月末）を延長する。

(2) 非住宅家屋に係る不動産取得税の特例措置の延長

住宅用を除く家屋の不動産取得税の税率特例（本則4%→3.5%）も平成20年3月末で期限切れを迎えるが、本則税率への増税は不動産流通の阻害要因になるので、これを延長する。

(3) 事業用建築物に係る耐震改修促進税制

既存事業用建築物の耐震性を確保し、良質な建築物ストックの形成を進めるため、耐震改修工事に係る特例措置（10%の特別償却）の適用期限（平成20年3月末）を延長する。

3. 住宅に係る消費税のあり方に関する検討および要望

住宅に係る消費税については、現在、特例措置はなく、一方で取得時において登録免許税、不動産取得税等不動産流通税との重複課税の状況にある。

消費税の税率等の議論においては、住宅が国民生活の基盤であることを考慮し、消費税はもとより不動産流通税、住宅ローン減税制度等を含め住宅税制全体を俯瞰した検討を行い、住宅に係る税が現状より負担増とならないよう所要の措置を講ずるべきである。

以 上