

平成20年7月24日

社団法人 不動産流通経営協会
理事長 岩崎 芳史

平成21年度税制改正に関する要望

我が国経済は、サブプライム問題に端を発した世界規模の金融市場の混迷や米国経済の減速長期化の懸念、株式市場の低迷、原油をはじめとした商品価格の高騰などの影響により、景気の減速感が強まりつつあります。

これらの情勢を背景に、不動産市場におきましては、建築費の高騰や大都市圏を中心とした地価上昇によって新築住宅価格は上昇し、将来の所得に対する不安を抱えた消費者の購入意欲は後退しております。既存住宅流通市場におきましても、その影響などによって成約件数の減少、売り物件在庫の増加等市場の悪化が鮮明になりつつあります。

また、信用収縮による投資意欲の後退にともない、J-REIT市場も低迷し、証券化不動産の資産額の伸び率も停滞しつつあります。

来年度の税制改正に当たっては、住宅関連では、消費者のニーズに対応した住宅取得・買換えを促進し、耐震性・省CO₂等に配慮した良質な住宅ストックの拡大を下支えするための税制を継続するとともに、低迷する需要を喚起し安定化を図るための拡充策も必要であります。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。

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。

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>住宅ローン減税の延長および拡充

無理のない負担での住宅取得・買換えを支援するとともに、良質な住宅ストックの形成及び経済効果の大きい住宅投資の促進による景気回復を図る観点から、住宅ローン減税（平成 20 年 12 月末）を延長するとともに以下のとおり拡充する。

- ①控除対象借入金を 5,000 万円に引き上げる。（現行：2,000 万円）
- ②控除対象期間を 10 年、15 年または 20 年の選択制とする。（現行：10 年または 15 年の選択制）
- ③控除率は、控除対象期間 10 年選択の場合、控除対象期間平均 1%に引き上げる。（現行：平均 0.8%）
- ④多様なライフスタイルの一形態としてのマルチハビテーションを推進し、地域経済の振興、地域文化の復興に資するため、セカンドハウスにも適用する。

(2) <重点項目>一定の住宅用家屋についての登録免許税の特例の延長（所有権保存登記・所有権移転登記・抵当権設定登記）

住宅取得時の負担を軽減するため、登録免許税の特例措置（平成 21 年 3 月末）を延長する。

(3) <重点項目>不動産取得税に関する特例措置の延長

取得コストの軽減により、住宅等の不動産の流動化を促進するため、土地・建物に係る不動産取得税に関する次の特例措置（平成 21 年 3 月末）を延長する。

- ①土地・住宅用家屋の 3%特例
- ②宅地および宅地比準土地の課税標準の 2 分の 1 特例

(4) 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率の延長

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、個人が優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率（平成 20 年 12 月末）を延長する。

(5) 特定住宅地造成事業等に係る 1,500 万円特別控除の特例の延長

特定住宅地造成事業等に係る 1,500 万円特別控除の特例（平成 20 年 12 月末まで）を延長する。

(6) 住宅に係る耐震改修促進税制の延長

既存住宅ストックの耐震性を確保し、良質な住宅ストックの形成を促進するため、住宅に係る耐震改修促進税制（平成 20 年 12 月末）を延長する。

(7) 住宅のバリアフリー改修促進税制の延長

建築物のバリアフリー化を促進し、高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保するため、住宅のバリアフリー改修促進税制（平成 20 年 12 月末）を延長する。

(8) 住宅の省エネ改修促進税制の延長

地球温暖化防止に向けて家庭部門のCO₂排出量の削減を図るため、住宅の省エネ改修促進税制（平成 20 年 12 月末）を延長する。

(9) 長期優良住宅に対する特例措置の既存住宅への適用

優良な既存住宅の流通促進を図るため、長期優良住宅普及促進法にもとづく基準を満たす既存住宅についても、新築住宅と同様の特例措置を講ずる。

(10) 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、登録免許税、不動産取得税の軽減措置の創設

宅建業者によるリフォーム済みの既存住宅を選択する消費者ニーズに对应するため、仕入れ時の登録免許税、不動産取得税を減免するとともに販売時の消費税を減免する措置を講ずる。

(11) 最低床面積要件の引き下げ

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高齢単身者の住宅取得を促進するため、住宅ローン減税、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資金等の贈与を受けた場合の特例等の適用要件である最低床面積要件 50 m²を引き下げる。マンションについては、都市居住型誘導居住水準（単身者）40 m²に連動させる。

2. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

(1) 「特定事業用資産の買換え特例制度」等の延長

土地の流動化・有効利用を図り、企業の事業再編を支援するため、所有期間 10 年超の個人の特定の事業用資産の買換え特例および法人の特定の長期保有資産の買換え特例（平成 20 年 12 月末）を延長する。

(2) 商業地等の固定資産税等の条例減額特例の延長

商業地等の固定資産税等の負担適正化を図るため、条例減額措置（平成 21 年 3 月末）を延長する。

(3) 一般重課税及び短期重課税の停止措置の適用期限の延長

土地重課税制度は、現状では土地流動化の阻害要因となるため、課税停止措置の適用期限（平成 20 年 12 月末）を延長する。

(4) 不動産売買・建設請負工事に関する契約の印紙税の軽減税率

不動産譲渡の契約書等の印紙税の税率の軽減特例の適用期限（平成 21 年 3 月末）を延長する。

(5) Jリート・SPCが取得する不動産に係る不動産取得税の特例の延長

Jリート・SPCが取得する不動産に係る不動産取得税の軽減特例（価格の3分の2控除）の適用期限（平成 21 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