

平成27年7月24日

一般社団法人 不動産流通経営協会
理事長 田中俊和

平成28年度税制改正に関する要望

平成27年度の我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで、原油価格下落の影響もあって緩やかに回復することが期待されている。また、政府はデフレ脱却に向けた動きを確実なものにし、将来に向けた発展の礎を再構築することを目的として6月に「日本再興戦略」改訂2015を公表した。

地価は三大都市圏で住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあり住宅地の5割弱の地点が上昇、商業地の7割弱の地点が上昇したが、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているものの依然として7割弱の地点が下落している。

このような状況下にあっては、現行の住宅税制を維持しなければ再び景気を後退させることになりかねない。また、「日本再興戦略」に掲げる中古・リフォーム市場の拡大のためには既存住宅に焦点を当てた税制特例が不可欠である。

については、来年度税制改正にあたり、以下の実現を要望する。

I 住宅税制

【延長要望】

1. 住宅取得・買換え促進のための住宅税制

(1) 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要件緩和

住宅の含み損を抱える者の円滑な住み替えを促進するとともにライフステージに応じた適切な住宅の買換えを促進するため、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例の適用期限（平成27年12月末）を延長する。また、高齢者の買換えを容易にし、譲渡資産の流通を図るため、買換え資産の取得に際しての住宅ローン要件を撤廃する。

(2) 特定居住用財産の譲渡損失の特例の適用期限の延長と要件緩和

住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない者を支援するため、特定居

住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例の適用期限（平成 27 年 12 月末）を延長する。また、高齢者については、居住用資産の譲渡を容易にし、譲渡資産の流通を図るため、譲渡資産の住宅ローン要件を撤廃する。

（３）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を図るため、特定の居住用財産の買換えの特例の適用期限（平成 27 年 12 月末）を延長する。

（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、新築住宅の固定資産税減額特例の適用期限（平成 28 年 3 月末）を延長する。

（５）不動産取得税に関する特例措置の適用期限の延長

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。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。については、不動産取得税に関する次の特例措置の適用期限（平成 28 年 3 月末）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）の適用期限を延長する。
- 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 年を経過した日とする特例措置（本則 6 ヶ月）の適用期限を延長する。

（６）認定長期優良住宅に係る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認定を受けた住宅についての次の特例措置の適用期限（平成 28 年 3 月末）を延長する。

- ・登録免許税（所有権保存・移転登記）
- ・不動産取得税（1,300 万円減額）
- ・固定資産税（2 分の 1 減額）

（７）認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例

低炭素まちづくりを進めるため、認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例（平成 28 年 3 月末）の適用期限を延長する。

(8) 既存住宅の各種改修工事の固定資産税の減額控除（翌年度分に限る）

- 耐震改修工事（H27.12.31）
- バリアフリー改修工事(H28.3.31)
- 省エネ改修工事(H28.3.31)

(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登録免許税の軽減措置の延長

買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合に買主に課される登録免許税の軽減措置の適用期限（平成 28 年 3 月末）を延長する。

【拡充要望】

(1) 既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額の 400 万への引き上げ(現行 200 万円)

既存住宅の流通を促進するとともに、新築住宅の取扱いにイコールフィッティングさせるために、住宅ローン減税の最大控除額を 400 万円に引き上げる。

(2) 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単身・少人数高齢者世帯の住宅取得を促進するため、住宅ローン減税、住宅取得等資金に係る贈与の非課税特例、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等資金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 40 m²に引き下げる。

(3) 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

新耐震基準で建築された住宅は耐震性に問題がないはずである。特に築 20 年～25 年の建築物は平成に入って建てられたものであり、住宅の高寿命化も進んでいる。住宅ローン減税等の築年数要件を不動産取得税と同様に昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたものとし、耐震基準適合証明書等がなくても住宅ローン減税等の適用を可能とする。

(4) 住宅ローン減税の二地域居住住宅への適用

SOHO 起業や U ターンや I・J ターン、帰農、単身赴任、遠距離通勤、中

遠距離介護など多様化するライフスタイルの実現・対応に向けて、二地域居住を促進することで、地域の活性化と住宅ストックの有効活用に寄与するため、住宅ローン減税を一定の二地域居住住宅にも適用する。

【要望内容】

二地域居住住宅（別荘を除く。毎月1日以上居住の用に供するもの）についても住宅ローン減税の適用を認める。

※不動産取得税の課税標準控除特例（課税標準たる住宅価格から一定額を控除する特例）は、主たる居住用住宅以外に二地域居住住宅（別荘を除く。毎月1日以上居住の用に供するもの）についても適用が認められている。

（5）中古住宅を取得し、入居前に耐震基準への適合が確実な改修を行う場合の不動産取得税の特例措置を敷地にも適用

平成26年税制改正で新設された標記特例措置のうち、不動産取得税の特例については建物についてのみ適用され、敷地には適用されない。引渡し前に耐震診断適合証明書を取得する場合と同様に、敷地についても適用することとする。

（6）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特例の敷地への適用

買取りリフォーム再販物件の流通のインセンティブを高めるため、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特例を敷地にも適用する。

（7）空家の流動化・空家化防止のための特別控除の創設

既に発生した空家の流動化と空家化防止のため、土地建物等の譲渡所得に係る特別控除を創設する。

II 住宅税制以外の不動産税制

【拡充要望】

長期保有の事業用資産の買換え特例について法人が立体買換えを行う場合の土地の300㎡以上の要件の撤廃

買換え資産が土地の場合、300㎡以上の要件があるため、特に都心において買換え資産の適地を探索することが困難であり、また共有物件の場合の持ち分割合によっては、建物の敷地が要件に該当しなくなる。これが買換えによる資産の有効利用を阻害しており、法人が立体買換えを行う場合についても、個人の中高層耐火建築物等の建設のための買換え（立体買換え特例）と

同様に、土地の 300 m²以上の要件を撤廃する。

Ⅲ 消費税関係

消費税に軽減税率制度が導入される場合には、住宅取得に軽減税率を適用する。また、不動産に係る多重課税を排除する（印紙税の廃止等）。

以 上