

平成28年7月21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29年度税制改正に関する要望

平成28年度の我が国経済は、マイナス金利など大胆な金融政策、民間投資を喚起する成長戦略により、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が継続するものと期待される。しかし、中国を始めとするアジア新興国経済の景気減速の影響等が我が国経済を下押しする可能性がある。

不動産を取り巻く環境としては、低金利政策の継続が住宅取得や不動産投資に好影響を与えるものと思われるが、新築住宅は地価と建築コストの上昇により供給数が減少することが懸念される。

国においては平成27年6月に「日本再興戦略」改訂2015を公表し、中古住宅・リフォーム市場の拡大(2020年に20兆円)を図ることが明記され、また、11月に公表された「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」においては、子育てを家族で支え合える三世代同居・近居がしやすい環境づくりが挙げられている。また、平成28年3月に改訂された「住生活基本計画」(全国計画)では、既存住宅流通の成果指標として既存住宅流通の市場規模を4兆円(H25)から8兆円(H37)に拡大する目標が掲げられた。

これらの目標の実現のためには、個々人のライフスタイルに合わせた既存住宅の取得を促進する税制とともに新築住宅の供給を推し進め、取得環境を整えることが重要である。

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。

1. 住宅取得・買換え促進のための住宅税制等

【延長等要望】

(1) 土地の売買による所有権移転登記・信託登記の登録免許税の税率特例

(所有権移転 2.0→1.5%。信託は 0.4→0.3%) の延長

住宅地等の土地取得者の初期負担を軽減し、土地流通を促進するため、土地の売買による所有権移転登記・信託登記の登録免許税の特例（平成 29 年 3 月末）を延長する。

(2) 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 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%）

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 29 年 3 月末）を延長する。

(3) 宅建業者が既存住宅を取得して一定の増改築を行って再販する場合の不動産取得税の軽減措置（課税標準の減額措置）の延長と敷地への適用

リフォームを施した良質な既存住宅の提供を促進し、その流通を促進するため、宅建業者が既存住宅を取得して一定の増改築を行い、再販する場合の宅建業者に係る不動産取得税の軽減措置（平成 29 年 3 月末）を延長するとともに敷地にも適用する。

(4) 優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡の軽減税率（譲渡所得 2,000 万円以下の部分 20→14%）の特例の延長

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 28 年 12 月末）を延長する。

(5) 消費税増税時期の延期等に伴い下記のとおり要望する。

①直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例のうち、「税率 10%」の場合の措置を 2 年半、延期する。

②直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例のうち、「税率 10%の場合以外」の措置について、既存住宅流通の活性化を図る観点から、次のとおり拡充し延長する。

拡充要望 ～H27.12 の良質 1,500：それ以外 1,000 の比を H33 まで維持

取得に係る契約の締結期間	良質な住宅	左記以外の住宅用家屋
平成 29 年 1 月～平成 32 年 3 月	1,200 万円	800 万円
平成 32 年 4 月～平成 33 年 3 月	1,000 万円	650 万円

平成 33 年 4 月～平成 33 年 12 月	800 万円	550 万円
--------------------------	--------	--------

- ③住宅ローン控除（一般・認定長期優良・認定低炭素）の適用期限を平成 33 年 12 月まで延長する。また、既存住宅について最大控除額を引き上げる（下記【拡充要望】（1））。住民税からの控除も延長する。
- ④特定の増改築（バリアフリー・省エネ）のローン控除の適用期限を平成 33 年 12 月まで延長する。
- ⑤認定住宅（長期優良・低炭素）の新築等をした場合の所得税額の特別控除（投資型）の適用期限を平成 33 年 12 月まで延長する。
- ⑥耐震改修をした場合の所得税額の特別控除（投資型）の適用期限を平成 33 年 12 月まで延長する。
- ⑦特定の増改築（バリアフリー・省エネ）の特別控除（投資型）の適用期限を平成 33 年 12 月まで延長する。
- ⑧すまい給付金の適用期限を平成 33 年 12 月まで延長する。
- ⑨住宅取得等資金を受けた場合の相続税精算課税制度の特例の適用期限を平成 33 年 12 月まで延長する。
- ⑩多世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の適用期限を平成 33 年 12 月まで延長する。

【拡充要望】

（1）既存住宅の住宅ローン控除の最大控除額の 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と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

少子高齢化や介護施設不足に伴う家族・親族等介護、多世代同居等による遠距離通勤や単身赴任、週末起業や U・I ターン、帰農など、今後さらに多様化するライフスタイルに対応し、二地域居住を促進することによる地域の活性化と住宅ストックの有効活用（空き家防止を含む）に寄与するため、住宅ローン減税を二地域居住住宅（別荘を除く。毎月 1 日以上居住の用に供するもの）にも適用する。

(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軽減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、不動産取得税の軽減措置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、敷地にも適用する。

2. 不動産の流動化・有効利用促進のための不動産税制

【延長要望】

(1) 土地の売買による所有権移転登記・信託登記の登録免許税の税率特例の延長 【再掲】

(2) 不動産特定共同事業法の特例事業者が取得する不動産に係る特例の延長 登録免許税（所有権移転）2%→1.3%、（所有権保存）0.4%→0.3%

不動産取得税 課税標準 1/2 控除

不動産特定共同事業法の特例事業者が取得する不動産に係る所有権保存登記・移転登記の登録免許税および不動産取得税の課税標準の特例（平成 29 年 3 月末）を延長する。

(3) J リートおよび S P C 等が取得する不動産に係る特例の延長 登録免許税（所有権移転）2%→1.3%

不動産取得税 課税標準 3/5 控除

不動産証券化市場の活性化を図るため、J リートおよび S P C 等が取得する不動産に係る所有権移転登記の登録免許税および不動産取得税の課税標準の特例（平成 29 年 3 月末）を延長する。

(4) 土地譲渡益重課制度の適用停止措置の延長

土地譲渡益重課制度の適用停止措置（平成 29 年 3 月末）を延長する。

【延長・拡充要望】

長期保有の事業用資産の買換え特例(繰延割合原則 80%)の延長・法人が立体買換えを行う場合の土地の 300 m²以上の要件の撤廃

- ①東日本大震災からの復興を支えるとともに、土地の流動化・有効利用による企業の事業再編を支援するため、長期保有の事業用資産の買換え特例（平成 29 年 3 月末）を延長する。
- ②法人が立体買換えを行う場合に買換え資産が土地の場合、300 m²以上の要件があるため買換え特例が利用できず、有効利用のための買換えが困難になっている。このため、法人が同一土地において立体買換えを行う場合には、長期保有の事業用資産の買換えについての買換え資産の土地の 300 m²以上の要件を撤廃する。

3. 消費税増税への対応

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