

平成29年7月20日

一般社団法人 不動産流通経営協会
理事長 柿 真二

平成30年度税制改正に関する要望

平成28年度の我が国経済は、経済対策等により雇用・所得環境が改善し、円安、株高等により、緩やかな回復基調が続いた。

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、平成28年度において、既存住宅は東日本レインズの成約統計によると、戸建、マンションともに取引件数が増加、価格も上昇し、新築住宅の着工戸数は全国ベースで持家、貸家、分譲住宅とも前年を上回った。しかし、平成29年2月以降、分譲マンションの住宅着工数は前年同月比で減少に転じている。

国においては平成28年6月に「日本再興戦略」改訂2016を公表し、リフォーム等により良質な住宅が資産として評価され、次世代へ流通していく「新たな住宅循環システム」への転換を図り、既存住宅・リフォーム市場を形成・活性化し、2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円に、リフォームの市場規模は12兆円に倍増することを評価指標とした。また、空き家に関しては増加の抑制と活用、除却等の促進が明記された。

このような状況下にあっては、「日本再興戦略」に掲げる中古・リフォーム市場を拡大するためには、既存住宅流通量を増大するための具体的な施策を図るとともに二戸目居住や床面積要件の緩和など、新たな住宅ニーズへの対応が不可欠である。空き家の解消に関しては、空き家を売却しやすくする措置が必要である。また、良質な住宅ストック形成のためには、新築住宅の供給促進と既存住宅の活用は車の両輪として重要である。

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。

I 住宅税制

【延長等要望】

(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住宅ローン要件の撤廃等

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 29 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、買換資産の取得に際しての住宅ローン要件を撤廃するとともに最低床面積要件を緩和する（後記）。

(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控除限度額の見直し

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 29 年 12 月末）を延長する。また、控除限度額を残存ローン額とする要件を見直す。

(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 29 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 30 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 30 年 3 月末）を延長する。

- ①土地・住宅用家屋についての標準税率 3 %
- ②宅地および宅地比準土地の課税標準の特例

- ③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）
- ④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）

（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30年3月末）を延長する。

- ①登録免許税（所有権保存・移転登記）
- ②不動産取得税（1,300万円減額）
- ③固定資産税（減額期間の延長5年・7年）

（7）認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例の延長

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30年3月末）の適用期限を延長する。

（8）固定資産税に係る各種特例の延長

毎年の負担となる固定資産税・都市計画税が増加することは住宅保有者にとって、家計の負担となる。また、商業地等の固定資産税等の負担適正化を維持するため、固定資産税に係る下記の特例（平成30年3月末）を延長する。

- ①住宅用地の負担調整措置（税額上昇緩和）
- ②商業地等の負担調整措置（税額上昇緩和・負担水準70%制限・据置措置）
- ③商業地等の条例減額特例（負担水準60%～70%）
- ④住宅用地・商業地等の簡易な方法による価格下落修正措置
- ⑤住宅用地・商業地等の条例による上昇（1.1）緩和措置

（9）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。） の延長

既存住宅の活用を図る改修工事を促進するため、固定資産に係る下記の改修税制（平成30年3月末）を延長する。

- ①通常の改修工事
 - ・耐震改修工事（2分の1減額）

- ・バリアフリー改修工事（3分の1減額）
 - ・省エネ改修工事（3分の1減額）
- ②プラス耐久性改修工事（長期優良化。3分の2減額）
- ・耐震改修工事・省エネ改修工事プラス耐久性改修工事

（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エンドユーザーに課される登録免許税の軽減措置の適用期限（平成30年3月末）を延長する。

（11）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の適用期限（平成29年12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・少人数の中堅世帯、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、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例等の適用要件である最低床面積要件50m²を40m²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戸目居住住宅・住宅地への適用

SOHO 起業や U ターンや I・J ターン、帰農、単身赴任、遠距離通勤の解消、近居・隣居による介護・子育てニーズの高まりなど多様化する居住ニーズの実現に対応するとともに、空き家・空き地の解消することにより、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、住宅ローン減税を隣地・隣戸を含む二戸目居住住宅・住宅地にも適用する。

(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。

(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不動産取得税の減額措置の敷地への適用

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不動産取得税の減額措置を敷地にも適用する。

(7) 被相続人居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除に関して、被相続人の直前居住要件を緩和

被相続人居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除に関して、被相続人の直前居住要件を緩和（例えば、相続開始 1 年前まで居住していた等）し、被相続人居住用財産の範囲を母屋と用途上不可分の関係にある建物および土地に拡大する。

(8) 固定資産税 2 分の 1 特例を既存住宅についても適用

既存住宅取得の初期費用の軽減を図るため、固定資産税 2 分の 1 特例を既存住宅についても適用する。

II 住宅税制以外の不動産税制

【延長要望】

・不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例

不動産流通等のコストを抑制し、不動産取引等の活性化を図るため、不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例の適用期限（平成 30 年 3 月末）を延長する。

【拡充要望】

・事業用の長期保有資産の買換えの特例の買換え資産の土地の面積要件の撤廃・緩和等

買換え資産が土地の場合、300 m²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いる。このため、土地の 300 m²以上の要件を撤廃・緩和する。または、法人が立体買換えを行う場合については、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