

令和2年7月16日

一般社団法人 不動産流通経営協会

令和3年度税制改正に関する要望

令和元年度の我が国経済は、雇用や所得環境は堅調であったものの、期後半には台風による甚大な被害の発生に加え、米中経済摩擦等、国内外にわたり先行き不透明な状況となった。さらには、令和2年度に入り、新型コロナウイルス感染症の影響により、個人消費、生産、雇用情勢等の統計データが軒並み減少・悪化を示している。

不動産分野では、東日本レインズの成約データによると、首都圏の既存住宅の取引件数が令和元年10月頃から対前年比で減少に転じ、特に既存マンションは新型コロナウイルス感染症影響が出始めた令和2年4月の取引件数は対前年比52.6%の減少となった。住宅新築着工数についても、令和元年夏から対前年比で減少が続いている。

国においては、新型コロナウイルスの影響に関する当面の対応として、住宅ローン減税の弾力化措置を講じているところであるが、今後、我が国経済の本格回復を実現するためには、内需の柱である不動産取引について税制上の措置により活性化を図ることが不可欠である。

現在、国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会において住生活基本法にもとづく住生活基本計画の見直しが検討されている。近年の価値観の変化に伴い、若年層、高齢者層ともに、大都市、地方を問わず「広さ」にこだわらない持ち家取得志向者が一定割合を占めるに至っており、また二拠点居住を実践し、意向を示す人も増加しつつある。国民一人ひとりの豊かな住生活を実現するためには、このように多様化する居住ニーズに対応するための支援制度を充実させる必要がある。

以上の観点等から、下記のとおり要望する。

1. 住宅税制

【延長要望】

(1) 土地の売買による所有権移転登記・所有権の信託登記の登録免許税の税率特例

(所有権移転 2.0→1.5%。所有権の信託は 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・所有権の信託登記の登録免許税の特例（令和3年3月末）を延長する。

(2) 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（令和3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 1/2 の特例

(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（税額の減額措置）の延長

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建物およびその敷地についての不動産取得税の軽減措置（令和3年3月末）を延長する。

(4) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

サービス付き高齢者向け住宅に関する不動産取得税の床面積下限の特例および固定資産税の減額特例（令和3年3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の適用期限（令和2年12月末）を延長する。

【拡充要望】

(1) 最低床面積要件の引き下げ(50 m²→40 m²)

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、住宅・住宅用地不動産取得税の特例、相続時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 50 m²を 40 m²に引き下げる。

(2) 既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額の 300 万円への引き上げ(現行 200 万円)

新築住宅の価格上昇にとともに、既存住宅価格も上昇しており、既存住宅の住宅ローン減税の最大控除額を 300 万円へ引き上げる。

(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 30 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) 固定資産税の税額軽減の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、新築住宅に係る固定資産税を一定年度分税額の減額(2 分の 1)する措置を既存住宅にも適用可能とする。

(6) 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の特例に関する買換資産の住宅ローン要件の撤廃

居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の特例に関し、高齢者をはじめとして他の世代でも住宅ローンを活用できないケースがあり、これらの者の買換えニーズに応えるため、買換資産についての償還期間 10 年以上のローンを不要とする。

(7) 高齢者の円滑な住み替えを支援する措置の創設

高齢者の円滑な住み替えを支援するため、住宅ローンを要件としない居住用財産の買換え・譲渡に伴う譲渡損失についての支援措置を創設する。

(8) 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長

住宅投資の活性化と住宅ストックの更なる充実を図るため、住宅ローン減税の控除期間の延長措置(10年→13年)の適用期限(弾力化措置:令和3年12月末)を延長する。

(9) 老朽化マンションの再生を促進するための特例の創設等

老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴い税制上

の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴い税制上の措置対象を拡充する。

(10) 新型コロナウイルス感染症対策による所得減の対応としての贈与の非課税額の維持

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の非課税額を令和3年4月以降も現行の額(最大1,500万)を維持する。

(11) 新型コロナウイルス感染症発生等防止措置を踏まえての税制特例の適用の対応

新型コロナウイルス感染症発生等防止措置を踏まえて、既に措置された適用要件の弾力化に加えて、工期遅延等の影響により、既存の税制特例の適用が受けられなかった場合において対応を行う。

2. 住宅税制以外の不動産税制

【延長要望等】

(1) 固定資産税に係る各種特例の延長および拡充

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(令和3年3月末)を延長するとともに一定の課税標準を据え置く。

- ① 住宅用地の課税標準の負担調整措置(上昇緩和)
- ② 商業地等の課税標準の負担調整措置(上昇緩和・負担水準70%制限・据置措置)
- ③ 商業地等の税額条例減額特例(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税額上昇(1.1)緩和措置

(2) 不動産特定共同事業法の特例事業者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%、(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等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の税率および不動産取得税の課税標準の特例(令和3年3月末)を延長する。

(3) JリートおよびSPC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SPC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の税率および不動産取得税の課税標準の特例（令和3年3月末）を延長する。

（4）地域福利増進事業に係る固定資産税等の課税標準の3分の2特例措置（令和3年3月末）の延長

（5）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【再掲】

（6）不動産取得税に関する特例措置の適用期限の延長【再掲】

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

（7）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【再掲】

【拡充要望】

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

買換資産が土地の場合、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㎡以上の要件を撤廃・緩和する。

以上