

令和4年7月21日

令和5年度税制改正に関する要望

我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響からの持ち直しの動きが弱い状況にあり、令和4年度も事態が収拾する見通しは立っていない。また、大胆な金融政策、機動的な財政政策の下、回復軌道に戻ることが期待される一方で、資源価格動向や金融市場の変動、ウクライナ情勢等の経済への影響が懸念されている。

既存住宅の流通市場についてみると、東日本レインズの成約統計によれば、令和3年を通じて高い水準にあった首都圏の既存住宅の成約件数は、1月以降、対前年比で大きく減少しており、今後の動向を引き続き注視する必要がある。

このような中、令和4年度税制改正において、住宅ローン減税が長期優良住宅等の環境性能等に応じて借入限度額の上乗せ措置等を講じた形で4年間延長され、既存住宅は築年数要件に代わり新耐震基準に適合することが要件とされた。さらに新築時に長期優良住宅等の認定を受けている既存住宅の借入限度額が3,000万円に引き上げられた。しかし、住宅ローン減税の控除期間や床面積要件に関しては、新築住宅と既存住宅との差異が存置されたままとなっている。

一方、国土交通省では、規制改革実施計画（令和2年7月閣議決定）を受けて立ち上げられた「不動産IDルール検討会」や「レインズ情報等検討委員会」等での検討に基づき、既存住宅流通活性化のための取組が着々と進められている。

当協会としても、「FRK提言2020」に掲げる、『安心・安全』な不動産取引が実現する市場と『多様なニーズ』が充足される厚みのある市場を実現すべく、既存住宅流通等の観点から下記のとおり要望する。

1. 住宅税制

【延長要望】

(1) 空き家の発生の抑制等を図るための特例措置の延長

空き家の発生を抑制し、空き家・敷地の利活用を図るため、相続等により取得した空き家または空き家を除却した後の敷地等の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する特例（令和 5 年 12 月末）を延長する。

(2) 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 5 年 3 月末）を延長する。

(3) 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および固定資産税の減額特例（令和 5 年 3 月末）を延長する。

【拡充要望】

(1) 【重点項目】既存住宅の住宅ローン減税の最低床面積要件の引き下げ (50 m²→40 m²)

増加する単身・少人数世帯や共働き・子育て世帯等多様な家族構成や生活状況等に応じた多様な住まいが柔軟に選択され、無理のない負担で住宅の確保や住替えがなされるよう、住宅ローン減税制度の最低床面積要件は、新築住宅だけでなく、既存住宅についても 40 m²に引き下げる。このほか、次の各種特例における最低床面積要件についても同様の措置を講ずる。

（最低床面積要件を要する主な特例）

直系尊属からの住宅取得等資金に関する贈与税の非課税措置、新築住宅の固定資産税の軽減措置、住宅用家屋の登録免許税の特例、住宅・住宅用地の不動産取得税の特例、譲渡税の買換え特例に係る買換え資産の要件 等

(2) 【重点項目】既存住宅の住宅ローン減税の控除期間を新築と同等に 13 年間とする

ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化（「住宅循環システム」と良質な住宅ストックの形成は、「住生活基本計画（全国計画）※令和 3 年 3 月閣議決定」が掲げる既存住宅中心の施策体系への転換を推進する車の両輪である。その観点から、既存住宅の住宅ローン減税の控除期間を新築住宅等と同等に 13 年間とする。

(3) 複数拠点居住の推進等のための特例措置の創設

コロナ禍を契機としたテレワーク等による地方・郊外での複数拠点居住や近居・隣居による介護・子育て等新しい住まい方に対応するとともに、空き家・空き地問題解消や地域の活性化・住宅ストックの有効活用に寄与するため、二戸目の居住住宅・住宅地の取得に住宅ローン減税を適用可能とする。また、ローンを活用しない二戸目の居住住宅・住宅地の取得についても投資型減税を適用する。

(4) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例の買換資産の住宅ローン要件の撤廃

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の特例に関して、高齢者等は住宅ローンを利用できないことが多いため、買換資産についての償還期間10年以上のローン要件を不要とする。

(5) 特定の居住用財産の買換えの特例の譲渡資産の対価の額の要件の撤廃

特定の居住用財産の買換えの特例について、住み替え先に係る幅広い選択を可能とするとともにライフステージに応じた住み替えを促進する観点から、本特例の譲渡資産の対価の額（1億円）の要件を撤廃する。

(6) 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。

2. 住宅税制以外の不動産税制

【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（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（令和5年3月末）を延長する。

(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および不動産取得税の課税標準の特例（令和5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および不動産取得税の課税標準の特例（令和5年3月末）を延長する。

(4) 優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡の長期譲渡所得の軽減税率の特例の適用期限の延長

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、優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡の長期譲渡所得の軽減税率の特例の適用期限（令和4年12月末）を延長する。

(5) 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5年3月末）の延長

(6) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例の延長

空地等の低未利用地の適切な利用・管理を行う者への土地の譲渡を促進し、土地の有効利用を図るため、個人が、譲渡対価が低額のもの等一定の土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円の特別控除（令和4年12月末）を延長する。

(7) 土地等の譲渡利益の重課制度（法人税）・土地等の事業所得の分離課税制度（所得税・住民税）の適用停止措置の適用期限（令和5年3月末）の延長

【延長・拡充要望】

(1) 特定の事業用資産の買換えの特例（所得税）のうち、長期保有資産からの買換え特例の適用期限（令和5年3月末）の延長および買換資産の土地等の面積要件の撤廃・緩和等

(2) 特定の資産の買換えの特例（法人税）の適用期限（令和5年3月末）の延長および買換資産の土地等の面積要件の撤廃・緩和等

土地の流動化・有効利用による事業者の事業再編を支援するため、特定の長期保有の（事業用資産の）買換え特例（令和5年3月末）を延長する。

また、買換え資産が土地の場合、300㎡以上の要件があり、首都圏において買換え資産の適地を探索することが困難であるため、特例が活用されないケースがある。このため、土地の300㎡以上の要件を撤廃・緩和する。

以上