

平成23年度税制改正及び土地住宅政策等に関する提言書

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

平成23年度税制改正および土地住宅政策等に関する提言書

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

会長 伊藤 博

記

〔税制関係〕

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること

- ① 住宅に係る登録免許税の軽減措置…適用期限；平成23年3月31日
- ② 不動産の譲渡等に係る印紙税の特例措置…適用期限；平成23年3月31日
- ③ 住宅のバリアフリー改修工事に係る所得税の特別控除…適用期限；平成22年12月31日
- ④ 住宅の省エネ改修工事に係る所得税の特別控除…適用期限；平成22年12月31日
- ⑤ 取得する土地の将来譲渡益に係る1000万円控除…適用期限；平成22年12月31日
- ⑥ 保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰延制度…適用期限；平成22年12月31日

2. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の堅持

新築住宅を購入する際の初期負担の軽減を通じて引き続き国民の住宅取得支援を推進するため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置（適用期限：平成24年3月31日）を現行のまま堅持すること

3. 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストック形成を図るため宅建業者が既存住宅を買い取り一定のリフォームを施したうえで再度販売した場合において、当該宅建業者の取得に係る不動産取得税及び登録免許税を非課税とする措置を創設すること

4. 住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の運用改善

国民の多様な住宅取得スタイルに対応するため、住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度について、建築条件の付いていない土地を先行取得後、贈与年の翌年の3月15日までに住宅を建築した場合には、当該土地取得資金についても非課税の適用対象とするよう運用を改善すること

5. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減

依然として厳しい現下の経済情勢に配慮しつつ、平成23年4月より引き上げることとされている土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率（現行1%）のまま据え置くことを検討すること

6. 消費税税率引き上げにともなう住宅取得への配慮

消費税税率の引き上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、住宅について軽減税率を導入するか流通税（不動産取得税、登録免許税、印紙税等）を抜本的に見直すことにより、住宅取得時の実質的な税負担増を回避すること

＜政策関係＞

1. 良質な既存住宅の流通活性化策の推進

環境保全に配慮する観点から、既存住宅を適切に維持管理し、良質ストックの活用・流通促進を図るための以下の施策を講ずること

- ①住宅の補強やリフォーム等による質の改善が適切に評価に反映される既存住宅の評価システム（特に担保査定時）を構築すること
- ②既存住宅に係る保証制度を充実させ、流通の促進を図ること
- ③インスペクション（検査制度）を充実させ、既存住宅の適正な価格形成を構築すること
- ④住宅の履歴制度（リフォーム履歴等を蓄積し取引時に活用する仕組み）を充実させること

2. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと

- ①現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと
- ②都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ③非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

3. 不動産任意売却円滑化を図るための法整備

複数の担保権が存在する不動産について、後順位抵当権者の不同意等によってスムーズな任意売却を阻害する要因となっていることから、利害関係者の利益に配慮しつつ、すべての担保権の抹消が可能となるような不動産任意売却の円滑化に係る法律を整備し、早期売却による債務者の負担軽減を図ること

4. 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと

- ①登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
- ②インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

5. 定期借家制度の改善

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを行うこと

- ①居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切り替えを認めること
- ②契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

6. 賃貸不動産管理業の確立

賃貸不動産管理業の適正化を図るため、賃貸不動産管理業者の登録制度を法令により整備し、賃貸不動産管理業を法的に確立させること