

平成24年度税制改正及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

平成24年度税制改正及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

平成24年度税制改正及び土地住宅政策等に関しまして、下記事項を要望いたしますのでその実現方をお願い申し上げます。

記

〔税制関係〕

1. 住宅取得に係る消費税率の据え置き及び引き上げにともなう住宅取得への配慮

消費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、住宅取得に係る消費税率の据え置き、または軽減税率の導入及び各種流通税（不動産取得税、登録免許税、印紙税等）の抜本的見直し等により、住宅取得時の実質的な税負担増を回避すること

2. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長すること

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) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（平成24年3月31日）を延長すること

(2) 不動産取得税に係る軽減措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限(平成24年3月31日)を延長すること

- ①住宅用土地・建物に係る税率の軽減措置(原則:4%→3%)
- ②宅地等の課税標準を2分の1とする特例措置
- ③新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年(原則:2年)とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日(原則:6ヶ月)とする特例措置

(3) 住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の延長及び拡充

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度の非課税限度額(現行1000万円)を1500万円に拡充するとともに適用期限(平成23年12月31日)を延長すること

(4) 住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例措置の延長

住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例措置(65歳未満の親からの贈与が可能)の適用期限(平成23年12月31日)を延長すること

(5) 特定の事業用資産の買換特例の延長

特定の事業用資産に係る長期保有土地等から土地建物等への買換えについて課税の繰り延べを認める特例措置(繰延率80%)の適用期限(平成23年12月31日)を延長すること

(6) 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の、譲渡益課税の繰延制度の適用期限(平成23年12月31日)を延長すること

(7) 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限（平成23年12月31日）を延長すること

(8) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限（平成23年12月31日）を延長すること

(9) その他特例措置の適用期限の延長

①長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）

適用期限：平成24年3月31日

②長期優良住宅を新築又は取得した場合の所得税の特別控除

適用期限：平成23年12月31日

③特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円の特別控除

適用期限：平成23年12月31日

④商業地等の土地等に係る固定資産税の課税標準の特例措置の延長

適用期限：平成24年3月31日

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していく観点から、不動産を買い取り一定のリフォームを施したうえで再度販売する場合における当該買取りに係る不動産取得税、登録免許税を非課税とするとともに販売に係る消費税を減免する措置を創設すること

＜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
- ③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は、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、管理業を取り巻く各種資格制度等の整備を図るとともに、賃貸不動産管理業を法的に確立させること