

平成27年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

会 長 伊 藤 博

平成27年度税制改正及び土地住宅政策に関しまして、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. 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) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（平成27年3月31日）を延長すること

(2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5%）を平成27年4月1日以降も当面据え置くこと

(3) 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27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宅地等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

(4) 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（現行：省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合1000万円、それ以外は500万円）について、非課税額を大幅に拡充（省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅の場合4000万円、それ以外は3500万円）のうえ適用期限（平成26年12月31日）を延長すること

(5) 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26年12月31日）を延長すること

(6) 宅地に係る固定資産税の税負担の調整措置の延長

評価替えに伴う税負担を調整するために、宅地の課税標準額を段階的に引上げていく負担調整措置の適用期限（平成27年3月31日）を延長すること

(7) 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26年12月31日）を延長すること

(8) 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円特別控除の延長

個人等が有する土地等を特定の住宅地造成事業等のために譲渡した場合の1500万円の特別控除の適用期限（平成26年12月31日）を延長すること

2. 消費税率引き上げに伴う軽減税率の導入

住宅投資は内需の柱であり、税率引き上げによる駆け込み需要及びその反動による日本経済への影響は甚大である。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のないよう、消費税率10%引上げにあたり軽減税率が導入される場合には、住宅取得にも対象とすること

3. 景気対策としての土地譲渡所得課税に係る特別措置の創設等

土地の有効利用・流動化を通じた景気回復・経済再生等を図るため、土地等の長期譲渡所得課税について以下の措置を講ずること

- ① 3年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度（控除額500万円）を創設すること
- ② みなし取得費（現行：譲渡収入金額の5%）を10%に引き上げること

4. 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をさらに形成していく観点から、不動産を買取り一定のリフォームを施したうえで、再度販売した場合の当該買取に係る不動産取得税の非課税措置制度を創設すること

5. 空家対策に係る税制特例の創設

空家を除去した場合でも固定資産税評価額が軽減される等の税制特例を創設すること

＜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

4. 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

5. 不動産任意売却促進を図るための法整備

複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を行うこと

6. 買取再販に係る支援制度の構築

中古住宅の買取再販事業にともなう事業資金融資に係る支援措置を講じること

7. 空家対策に係る支援制度の創設

適切に管理されていない空家は、防災・衛生・景観等地域住民の生活に悪影響を与えるのみならず、隣接する不動産の価値をも下げかねないことから、空家対策に係る総合的な支援制度を創設すること