

# 平成 28 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 28 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) 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 28 年 3 月 31 日）を延長すること

#### (2) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

平成 27 年 12 月 31 日に適用期限を迎える居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

#### (3) 不動産取得税に係る各種特例措置の延長

平成 28 年 3 月 31 日に適用期限を迎える不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限を延長すること

- ① 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
- ② 新築住宅に係る宅建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

#### （4）買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3%→0.1%）の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

#### （5）住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充

住宅のバリアフリー、省エネについて一定の改修工事を行った場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税を3分の1に減額する措置の適用期限（平成28年3月31日）を延長した上で、対象を拡充（バリアフリー改修：平成19年1月以降に新築、省エネ改修：平成20年1月以降に新築）するとともに、耐震改修を行った場合に固定資産税を2分の1に減額する措置の適用期限（平成27年12月31日）を延長すること

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

長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定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）の適用期限（平成28年3月31日）を延長すること

## 2. 空き家の有効活用・流動化のための措置の創設

空き家の有効活用・流動化を図るため、

- （1）居住用家屋を相続し、相続後一定期間内に①耐震リフォームまたは②除却を行った場合、工費費用の一定額を所得税から控除する制度を創設すること

(2) 空き家の売却について、土地建物等の譲渡所得に係る控除制度等を創設すること

### 3. 消費税率引き上げに伴う軽減税率等の導入

消費税率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、消費税率 10% 引き上げにあたり軽減税率が導入される場合には、住宅取得も対象とすること

### 4. 住宅ローン控除等の要件の緩和

#### (1) 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20 年または 25 年）を廃止し、不動産取得税と同様に昭和 57 年 1 月 1 日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること

#### (2) 床面積要件の引下げ

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件（50 m<sup>2</sup>以上）を引下げることに

### 5. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅の買取再販に係る登録免許税および不動産取得税の特例措置について、それぞれ住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること

## ＜政策関係＞

### 1. 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

### 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