

平成15年7月17日

社団法人 不動産流通経営協会  
理事長 岩井 重人

## 平成16年度税制改正に関する要望

我が国経済は、米国経済の持直しや株価の回復傾向もあって一段の落込み懸念は薄らいだものの、依然底ばい状態にあり、その回復力は未だ脆弱なものに止まっています。

このような状況のもとで、政府は、経済・財政状況等を注視しつつ、引き続き金融、税制等の構造改革を推進することにより、民間需要主導の持続的な経済成長の実現を目指しておりますが、土地・住宅税制の経済効果は関連産業を含めると数兆円に達することから、その効果を減じないよう、更なる税制上の措置を講ずることが必要と考えます。

このためには、不動産の流動化・有効利用を図るための税制改正を行うとともに、過大な保有税負担を是正するための課税の軽減が重要であると考えます。

つきましては、来年度の税制改正に当たり、現行の新住宅ローン減税制度の適用期限の延長等に重点において以下の実現を要望致します。

## 1. 住宅取得促進・買換促進のための住宅税制

### (1) <重点項目>「新住宅ローン減税制度」の延長と拡充

持家取得を支援し、良質な住宅ストックの形成を図るとともに、景気の自律的な回復の下支えに資するため、現行の「新住宅ローン減税制度」の適用期限（平成 15 年 12 月 31 日）を延長するとともに、次の拡充策を講ずる。

① 築年数要件を撤廃する。

＊築年数の古い住宅の成約数が増加して来ている中で、築年数の違いによる不公平感をなくす。

② 住民税に対しても特例を適用する。

### (2) 「住宅ローン利子所得控除制度」の創設

住宅ローン控除制度に対して、所得変動リスク及び金利変動リスクに柔軟に対応できる等の効果を発揮する「住宅ローン利子所得控除制度」を新たに創設し、現行の「新住宅ローン減税制度」との選択制とする。

【「住宅ローン利子所得控除制度について」参照】

### (3) 「住宅譲渡損失の繰越控除制度」の延長と拡充

地価下落等による資産デフレが進行する中で、住宅の譲渡損失を抱える者が増加している現状に鑑み、これらの者の円滑な住み替えを促進するため、住宅譲渡損失の繰越控除制度の適用期限（平成 15 年 12 月 31 日）を延長するとともに、次の拡充策を講ずる。

① 売却のみの場合についても適用対象とする。

＊賃貸住宅やケア施設への住み替えなどライフスタイルの多様化を後押しするため。

② 譲渡資産の借入金要件を廃止する。

＊努力して早期返済するとかえって制度の恩恵が受けられなくなる。

③ 所有期間要件を廃止する。（現行：5 年超）

＊ 5 年以下でも損失額増大

＊ 青色申告者と比べて公平でない。

### (4) 「住宅譲渡損失の繰戻し還付制度」の創設

繰越控除制度に加え、住宅の譲渡損失を抱える者の初期負担の軽減により円滑な住み替えを促進するため、繰戻し還付制度を創設する。

### (5) 「特定の居住用財産の買換特例」の適用期限の延長

買い換えの円滑化のため、特定の居住用財産の買換特例の適用期限（平成 15 年 12 月 31 日）を延長する。

## **(6) 「新築住宅の固定資産税軽減特例」の適用期限の延長**

住宅取得者の初期負担の軽減を図るため、新築住宅の固定資産税軽減特例の適用期限（平成 16 年 3 月 31 日）を延長する。

## **(7) 不動産取得税の特例適用期限の延長**

住宅取得者等の初期負担を軽減することにより、良質な住宅取得を促進するため、次の不動産取得税の特例の適用期限を延長する。

### ①新築特例適用住宅用土地の特例

◎土地取得後の新築期限 3 年以内（本則 2 年以内）の特例の適用期限（平成 16 年 6 月 30 日）の延長。

◎新築未入居の新築後 2 年以内（本則 1 年以内）の特例の適用期限（平成 16 年 3 月 31 日）の延長。

### ②宅地建物取引業者における新築住宅の納税義務の特例 1 年以内（本則 6 ヶ月以内）の適用期限（平成 16 年 3 月 31 日）の延長。

## **(8) 中古住宅の築年数要件の緩和**

築年数の古い住宅の成約数が増加してきている中で、築年数の違いによる取扱いの不公平感をなくし、ストック住宅の流通を促進するため、下記税制の築年数要件の緩和ないし撤廃を図る。

(現行：20 年以内、耐火建築物 25 年以内)

- ・登録免許税の住宅の特例。
- ・不動産取得税の住宅及びその敷地の特例。
- ・住宅取得資金贈与制度。
- ・新住宅ローン減税制度（前述のように撤廃）。

(現行：耐火建築物 25 年以内、他は制限無し)

- ・特定の居住用財産の譲渡利益における買換特例制度の買換資産。

## **2. 流動化・有効利用促進のための土地税制**

### **(1) 個人の長期譲渡所得課税の税率軽減等**

地価が沈静化した状況下において、一層の土地の流動化・有効活用を促進するため、個人の長期譲渡所得課税に係る税率を 20% に引き下げる（現行：26%）。

併せて、優良な宅地が市場に供給されるよう、個人の優良住宅地の造成等のための長期譲渡所得課税の軽減税率を引き下げる（現行：4,000万円以下20%、4,000万円超26%）。

＜引下げが困難な場合は、次の措置を講ずる＞

- ①個人の長期譲渡所得課税に係る26%税率の適用期限（平成15年12月31日）を延長する。
- ②個人の優良長期譲渡所得課税の軽減税率の適用期限（平成15年12月31日）を延長する。

## **（２）固定資産税の負担の適正化**

評価額について平成6年度の評価替えから地価公示価格の7割を目途に負担水準の均衡が図られているが、特に商業地の税負担は増大したままで不動産の流動化が抑制され、経済活性化への足かせとなっている。

については、商業地の地価下落が著しい状況下において、負担水準の上限70%では、税負担が過大となっているため、当該負担水準の上限を平成13年度全国平均の負担水準並みの55%に引き下げる。

さらに、家屋の固定資産税についても評価基準を含む固定資産税評価額の抜本的見直しを行う。

## **（３）「特定事業用資産の買換特例制度」の延長と拡充**

土地の流動化・有効利用を図るため、長期保有の土地から土地建物等の事業用資産への買換特例の適用期限（平成15年12月31日）を延長するとともに、「個人の特定の事業用資産への買換特例」及び「法人の特定の資産の買換特例」について、課税の繰延割合を100%とする。

## **（４）一般重課税及び短期重課税の停止措置の適用期限の延長**

地価上昇の抑制策として制定された法人の土地重課税制度は長引く地価下落の局面では、土地流動化の阻害要因となるため、課税停止措置の適用期限（平成15年12月31日）を延長する。併せて、優良住宅地の造成等のための一般重課適用除外の適用期限（平成15年12月31日）を延長する。

## **（５）特定住宅地造成事業等の民間宅地造成事業等のための特別控除の適用期限延長**

土地の流動化・有効利用のため、民間宅地造成事業等のための特別控除の適用期限（平成15年12月31日）を延長する。

## **（６）個人の土地取得借入金利子に係る損益通算制限の撤廃**

不動産投機抑制のために講じられた不動産取得における土地の借入金利子

の損益通算制限は、現在の地価下落の局面ではその意味を失っている。また、法人における損金算入は平成 10 年度の改正で認められており、個人の運用・不動産需要喚起の観点からも撤廃が必要である。

### 3. 中期的要望

#### (1) 住宅及び土地に係る流通課税の抜本的な見直し

##### ①登録免許税の手数料化

課税根拠を考えると、不動産価格に比例した課税は不合理だと考えられ、登記制度を賄う程度の課税（手数料化）とすべきである。

##### ②不動産取得税の廃止

不動産取得税の課税理由の担税力という点において、建物について地方消費税と重複が見られること等から、不動産取得税について、制度の廃止等、抜本の見直しを行なう。

##### ③印紙税の廃止

印紙税は消費税との二重課税の問題もあり、廃止すべきである。

#### (2) 住宅に係る消費税の引き下げ

住宅に対する消費税は、他の財産に比べて高額になるため、住宅取得に対して抑制的に作用することになりかねない。また、住宅に係る消費税については、住宅建設が国民生活に不可欠な生活基盤への投資であることから、引き下げを図るべきである。

以 上