

平成16年9月21日

社団法人 不動産流通経営協会  
理事長 岩井 重人

## 平成17年度税制改正に関する要望

我が国経済は、企業業績の改善による設備投資の増加等、ようやく明るい兆しが見られるものの、景況感における地域・業種等の格差、雇用・所得環境の厳しい状況等、先行き不安な要素がなお残されております。

このような状況のもとで、資産デフレ状況を克服し、経済をさらに活性化するためには、国民生活の基盤である土地・住宅に関する税制改正等を積極的に進めていく必要性が、ますます高まっていると考えられます。

その場合、すでにかかなりのボリュームで存在している、既存住宅の円滑な流通・活用を進めることが、国民経済全体からも必要であり、その支援のための税制上の措置が要請される状況となっております。

つきましては、来年度の税制改正に当たり、既存住宅の税制上の取扱いの改善に重点を置いた以下の要望、および住宅投資の拡大に寄与する中期的な観点からの検討提案を致します。

## 1. 住宅取得促進・買換え促進のための住宅税制

### (1) <重点項目>中古住宅の築年数要件の撤廃

築年数の違いによる税の取扱いの不公平感をなくし、住宅ストックの有効な活用を促進し、国民の多様なニーズに応えることによって、住宅流通市場の活性化を図るため、下記税制について築年数要件を撤廃し、代わりに、住宅の質の最も重要な安全性を判断する観点から、新耐震基準（S56.6 施行）施行後に建築された住宅を取得する場合を除き、建築基準法又は耐震改修促進法に基づく耐震基準への適合を要件化する。なお、登記簿謄本の記載で建築時期の確認をするなど売買現場で実務上円滑に対応できる方策をとると共に、新耐震基準前の築後 24・25 年の耐火建築物についても、従来通り税制特例措置の対象とする。

- ・住宅ローン減税制度
- ・住宅取得資金等贈与制度
- ・相続時精算課税制度
- ・不動産取得税の住宅及びその敷地の特例
- ・登録免許税の住宅の特例
- ・住宅の譲渡所得における買換え特例制度の買換え資産（現行：耐火建築物 25 年以内、他は制限なし）

### (2) 「住宅ローン減税制度」の拡充

住宅ローン減税制度をより使いやすい制度とし、その効果を高めるために、次の拡充策を講じる。

- ①償還期間要件（10 年以上）を撤廃・緩和（特に増改築の場合）
- ②住民税にも特例を適用する。

## 2. 流動化・有効利用促進のための土地・住宅税制

### (1) 登録免許税の軽減措置の適用期限の延長

住宅用家屋についての登録免許税の軽減特例の適用期限（平成 17 年 3 月末）を延長する。

### (2) 印紙税の軽減措置の適用期限の延長

不動産譲渡の契約書等の印紙税の税率の軽減特例の適用期限（平成 17 年 3 月末）を延長する。

### **(3) 不動産取得税の軽減措置に関する中古住宅についての適用要件等の緩和**

不動産取得税の軽減措置に関する中古住宅についての適用要件等を次のとおり緩和すべきである。

①中古住宅の控除額の拡大

②住宅用土地を取得した場合の特例について、中古住宅の本人居住要件の廃止

### **(4) 土地・建物の固定資産税等の負担水準の適正化等、負担の軽減**

商業地等の土地に係る負担水準の適正化について、より実効性あるものとしていくと共に、建物についても、残価率の見直し等により、負担の軽減を図るべきである。

### **(5) 「優良住宅地の造成等のための土地等の長期譲渡所得の軽減税率の特例」の拡充**

優良住宅地への土地提供者のインセンティブを高め、優良住宅地の供給を促進するため、優良住宅地の造成等のための個人の土地等の長期譲渡所得の軽減税率の特例につき、譲渡益 2,000 万円以下の部分の税率を 10%に引き下げる。

### **(6) 「特定事業用資産の買換え特例制度」の拡充**

土地の流動化・有効利用を図るため、「個人の特定の事業用資産への買換え特例」および「法人の特定の資産の買換え特例」について課税の繰延割合 80%を 100%にする。

以 上

## 【中期的検討事項】

### （１）住宅に係る消費税の引下げおよび不動産流通課税の制度見直し

住宅に対する消費税は、他の資産に比べて高額であり、住宅取得に対して抑制的に作用することにもなりかねない。また、住宅建設、購入は国民生活に不可欠な生活基盤への投資であり、中期的には消費税の引下げおよび流通課税の制度見直しを図っていく必要がある。

- ①登録免許税の手数料化
- ②不動産取得税の廃止
- ③印紙税の廃止

### （２）家屋の固定資産税について評価基準を含む評価格差是正等の提案

現在の建物の固定資産税は、適正な建物価格と、その評価方法の客観的な適用等において問題があり、その制度の是正を提案する。

### （３）「住宅ローン利子所得控除制度」の創設

住宅ローン減税制度に対して、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」を創設し、現行の「住宅ローン減税制度」との選択制とする。

### （４）住宅投資減税（借入れを要件としない減税制度の検討）

良質な住宅ストックの形成を図り、住宅投資の促進により経済の活性化を図るため、個人が一定以上の質・要件を満たす住宅投資（リフォーム投資を含む。）を行う場合に、当該投資額の一定率について減税を行う特例措置を創設する。

### （５）住宅譲渡損失の繰戻し還付制度の創設

譲渡損失は、売却した以前に生じた損失であるため、本来ならば譲渡年度以前に救済を図るべきであり、事後的な繰越控除とともに繰戻し還付制度を認める。

以 上