

平成28年度税制改正要望

我が国の経済は緩やかな回復を続けているが、少子化・高齢化を伴う人口減少社会の到来や、産業構造の転換、グローバル化の急激な進展等、著しい構造変化に直面している。

そのような中、今後も力強く持続的に成長を遂げるためには、都市の国際競争力を強化し、都市・地域の活性化を図るとともに、若者や女性、高齢者等が活躍しやすい環境を整備できるよう、良質な住宅ストックの形成を推進していくことが不可欠である。

こうした観点から、以下の税制改正を要望する。

(☆：新規要望項目)

《I. 良質な住宅ストックの形成に不可欠な税制》

1. 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長

住宅取得者の初期負担を軽減する制度として長きにわたり定着している制度であり、住宅取得環境が厳しい中、豊かな住生活を実現するために、新築住宅に係る固定資産税の特例(現行：床面積120㎡までの部分を中高層耐火住宅は5年、その他3年、税額を1/2に軽減)の適用期限(平成28年3月31日)を延長する。

2. 居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長・拡充

- (1) 居住用財産の買換えに伴う譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用期限(平成27年12月31日)を延長する。
- (2) 居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用期限(平成27年12月31日)を延長する。
- (3) 居住用財産の買換えに伴う長期譲渡所得の課税の特例の適用期限(平成27年12月31日)を延長するとともに、譲渡資産の譲渡に係る対価の額(1億円以下)を引き上げる。☆

3. 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長

- (1) 住宅用土地に対する不動産取得税の特例措置(住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)相当額を減額)を受ける場合の土地取得から新築までの期間要件の特例措置(本則2年→特例3年、やむを得ない事情の場合には100戸以上のマンションは4年)について、適用期限(平成28年3月31日)を延長する。
- (2) デベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例措置(本則6ヶ月→特例1年)について、適用期限(平成28年3月31日)を延長する。

4. 長期優良住宅に係る特例の延長

長期優良住宅に係る以下の特例措置の適用期限(平成28年3月31日)を延長する。

- ①登録免許税の特例(所有権の保存登記:本則0.4%→特例0.1%、所有権の移転登記:本則2%→特例0.1%(戸建ては0.2%))
- ②不動産取得税の特例(一般1,200万円→長期優良1,300万円を課税標準より控除)
- ③固定資産税の特例(新築から5年間床面積120㎡までの部分の税額を2分の1に軽減、中高層耐火建築物は7年間)

5. 認定低炭素住宅に係る特例の延長

認定低炭素住宅の取得に係る登録免許税の特例措置(所有権の保存登記:本則0.4%→特例0.1%、所有権の移転登記:本則2%→特例0.1%)の適用期限(平成28年3月31日)を延長する。

6. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長

マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替えに係る登録免許税の免税措置及び不動産取得税の非課税措置の適用期限(平成28年3月31日)を延長する。

7. 住宅の買取再販に係る登録免許税の特例の延長

買取再販事業者により一定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置(一般住宅0.3%→特例0.1%)の適用期限(平成28年3月31日)を延長する。

8. 耐震、省エネ、バリアフリー改修に係る特例の延長・拡充

既存住宅の耐震、省エネ、バリアフリー改修に係る以下の固定資産税の特例の適用期限を延長するとともに拡充を行う。

- ①既存住宅の耐震改修に係る固定資産税の特例(床面積120㎡までを限度として2分の1減額)について、適用期限(平成27年12月31日)を延長する。
- ②一定の省エネ改修工事に係る固定資産税の特例(床面積120㎡までを限度として3分の1減額)について、適用期限(平成28年3月31日)を延長するとともに、平成20年1月以降に新築された住宅も適用対象(現行:平成20年以前から所在する住宅)とするよう拡充を行う。
- ③一定のバリアフリー改修工事に係る固定資産税の特例(床面積100㎡までを限度として3分の1減額)について、適用期限(平成28年3月31日)を延長するとともに、平成19年1月以降に新築された住宅も適用対象(現行:平成19年以前から所在する住宅)とするよう拡充を行う。

9. サービス付き高齢者向け住宅に対する割増償却制度の延長

サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）を促進するために、サ高住に対する割増償却制度（法人税・所得税の割増償却率：耐用年数 35 年未満 28%（35 年以上 40%）、※平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日までの間に取得等をしたものの割増償却率は 14%（耐用年数 35 年以上 20%））の適用期限（平成 28 年 3 月 31 日）を延長する。

10. 多様な住宅ニーズへの総合的な支援

世帯構成やライフスタイルの変化に応じて多様化する住宅ニーズへの対応が求められる中、単身世帯や高齢者が健康や環境の要素に優れた住宅を取得すること等を支援するために、床面積要件の見直しや三世帯同居の支援等、住宅に係る各種支援措置の拡充を図る。

《Ⅱ. 都市の国際競争力を強化するための税制》

1. 国家戦略特区に係る特例の延長・拡充

我が国の大都市に世界中からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込む魅力的なまちづくりを推進し、世界で最もビジネスのしやすい場としての都市を整備するために、国家戦略特区に係る特例の適用期限（平成 28 年 3 月 31 日）を延長するとともに拡充を行う。

[延長]

- ・機械等を取得した場合の特別償却又は法人税額の特別控除制度
- ・研究開発税制の特例（即時償却に加え、減価償却費の 12%を税額控除）
- ・償却資産の特例（課税標準を 3 年間 1/2）

[拡充]

(1) 賃貸用建物所有者への適用拡大

特定事業に対する設備投資減税は、貸付けの用に供した場合は適用が除外されているところ、平成 27 年度税制改正において、インターナショナルスクールの整備に関する事業の用に供される貸付用の建物が適用対象に追加されたが、病院等に対し建物を賃貸した場合についても適用を認められるよう、拡充を行う。

(2) 特定中核事業の都市再生分野への適用拡大

医療分野、農業分野に限定されている特定中核事業について、都市再生分野における先端的な取組みに対しても適用を拡大する。

(3) 旅館業法の適用除外となる短期住宅賃貸に対する消費税非課税の適用

旅館業法の適用除外となる短期住宅賃貸に対し消費税が非課税となっていないことから、通常の住宅賃貸と同様に消費税を非課税とする。

(4) 外国企業等の誘致促進に必要な税制の整備

(5) その他、特定事業の推進に必要な税制の整備

2. 国際戦略総合特区に係る特例の延長・拡充

国際戦略総合特区内における法人税の特例（指定を受けた法人の認定事業に係る所得の20%控除、または認定事業の用に供する投資の15%（建物は8%）税額控除等）について、控除率の大幅な拡充や適用要件の改善を行ったうえで、特例措置の期限（平成28年3月31日）を延長する。

3. 都市の再構築の実現に向けた都市機能の整備のための特例措置の延長等

都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例（5年間4/5に軽減）の適用期限（平成28年3月31日）を延長するとともに、低未利用地が散在するまちのにぎわいを再生するための制度改正に伴い特例措置を拡充する。

4. BCP機能を備えた高規格なオフィス環境を整備するための特例の創設

高規格なオフィス環境やエリアの防災拠点にもなり得るBCP機能を備えた建物を整備する民間都市再生事業をさらに推進するとともに、外資系企業が安心して日本に進出しビジネスできる環境を整えるために、免震・制振装置の設置を支援する特例を創設する。

5. 外国人旅行者向け消費税免税制度の拡充 ☆

外国人旅行者のショッピングにおける利便性を向上させ、インバウンド観光の促進と消費の活性化を図るために、免税の対象となる、一般物品の最低購入金額（現行：1万円超）を引下げる。

6. 国際会議の誘致・開催を促進するための支援措置の創設 ☆

国際会議の誘致・開催を促進するため、寄附金の損金算入の特例等の対象となる国際会議の範囲を拡大する。

7. 法人課税について立地競争力の観点から総合的に負担軽減

国内における企業の立地競争力を強化するとともに、グローバル企業の誘致を促進し、経済の成長力を高めるために、償却資産に係る固定資産税や事業所税を廃止するなど、法人課税の総合的な負担軽減を図る。

《Ⅲ. その他、不動産事業の推進に向け改善が必要な税制》

1. 市街地再開発事業に係る課税の特例の改善 ☆

市街地再開発事業を促進するために、市街地再開発事業に係る課税の特例について改善する。

- (1) 地区外転出者に対する所得税等の課税の特例について、組合設立前の事前転出に対する適用や「やむをえない事情」の拡充等、適用範囲を拡充する。
- (2) 市街地再開発事業の工事期間中における学校法人や宗教法人の土地について、固定資産税の非課税措置を講ずる。
- (3) 複合用途型再開発において、業務用床面積の占める割合が3/4を超える場合においても、併用住宅としての固定資産税評価を適用する。

2. タックスハイブン対策税制における適用除外要件の改善 ☆

不動産事業者の海外展開における国際競争力を強化する観点より、海外においてSPCを通じて不動産開発事業を行う場合、タックスハイブン対策税制の適用除外とする。

3. エリアマネジメント団体に対する課税の改善 ☆

まちの更なる魅力向上・持続的な活性化に向け、エリアマネジメント団体に対し、法人税の非課税措置等、税制上の支援措置を講ずる。

《Ⅳ. 消費税率引上げへの対応》

1. 住宅取得に対する軽減税率の適用

住宅は国民生活の基盤となる社会的資産であり、単なる消費財と異なる。住宅価格は極めて高額であり、消費税率が上がると住宅購入者の負担も極めて重くなる。また、住宅投資は内需の柱であり、経済波及効果も大きく、駆け込み需要とその反動によって日本経済に与える影響が甚大である。

こうした観点を踏まえ、住宅購入予定者が安心して取得の計画を立てられるよう、消費税率の引上げに左右されない安定的な措置が不可欠であることから、消費税に軽減税率制度が導入される場合には、住宅取得に軽減税率を適用する。

2. 不動産に係る多重課税の排除

住宅等の建築物には、消費税・不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税が重畳的に課され、重い税負担となっている。

消費税率の引上げ等に伴う税制の抜本改革に際しては、多重課税を排除し、不動産取得税の廃止や登録免許税の手数料化等、不動産流通課税を抜本的に見直すとともに、不動産譲渡契約書に係る印紙税を廃止する。

以上