

令和6年度税制改正要望

わが国の経済は、コロナ禍から脱却し、社会経済活動の正常化が進む一方、物価上昇や世界的な金融引き締め等に伴う世界経済の下振れリスク、ウクライナ情勢の長期化等、予断を許さない状況が続き、先行きも非常に不透明な状況にあるとともに、少子化・人口減少をはじめとした構造的かつ深刻な課題にも直面している。

こうした中、GXやDX等を加速させ、経済社会の変革を進め、持続的な成長を実現するためには、我が国全体の投資を拡大することにより様々な社会課題の解決を経済成長のエンジンに変え、我が国の競争力を一層強化するとともに、分厚い中間層を形成していくことが不可欠である。

かかる観点から、まちづくりを通じて我が国経済・社会の発展に貢献していくため、以下の税制改正を要望する。

《I. 経済社会の活力を支え持続的な成長に不可欠な重要税制》

1. 住宅ローン減税の借入限度額の維持等

住宅ローン減税をはじめとした住宅税制は、これまで国民生活の基盤である住宅の取得等に係る総合的な負担を軽減し、安心安全で良好な住宅ストック形成に資するのとはもとより、内需の柱である住宅投資をけん引し経済の回復に非常に大きな効果をもたらしてきた。

他方、足元では住宅価格や物価の上昇の影響等により子育て世帯も含めた住宅取得環境は極めて厳しく、住宅市場の先行きも注視が必要な状況にある。

さらに、カーボンニュートラル（CN）の実現に向け、令和4年度改正において講じられたZEH等の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置の効果が発現し、ZEH等に対するニーズは需要・供給両面から徐々に増加しはじめつつあるが、いまだ機運醸成の途上にあり、更なる環境性能の浸透を図り、確実に巡行軌道にのせるためには、引き続き税制面からも強力に支援を行っていくことが不可欠である。かかる点に鑑み、

- (1) 新築住宅等に係る住宅ローン減税について環境性能等に応じた現行の借入限度額を令和6年以降も維持する。
- (2) 適用期限を迎える新築住宅に係る固定資産税の特例や居住用財産の買換え等の特例をはじめとした住宅取得支援税制や床面積要件の緩和措置を延長する。また、少子化対策の実現に資する住宅取得等に対する必要な対応を行う。

2. 土地固定資産税の負担調整措置の延長等 土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

(1) 土地固定資産税に係る負担調整措置等の延長と経済状況等に応じた機動的な対応

足元の経済は緩やかに回復しているが、先行きも非常に不透明な状況にある中、経済を腰折れさせることなく持続的な成長を実現し、長きにわたるデフレからの脱却につなげていくことが不可欠である。

かかる中、安定的な設備投資の促進等による経済の活性化や地方創生等の取り組みを進め、中小企業を含む様々な事業者の税負担軽減を図る観点より、

- ・土地固定資産税の負担調整措置（負担水準 60～70%据置措置、条例減額制度等）を延長する（都市計画税も同様の取扱いとする）。

（なお、事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、来年度の固定資産税の負担増の発生状況が納税者に与える影響に十分留意し、必要に応じ機動的な対応を講ずる。）

(2) 土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

固定資産税は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて課される税である。他方、現行の土地固定資産税は、平成6年度から導入された最有効利用を前提とした地価公示の7割評価により、実効税率が平成20年度まで大きく上昇、その後も高止まりする中、継続的な使用収益からの乖離が生じること等により、企業収益を大きく圧迫する等の問題が生じている。また、応益原則に立脚する税であるにもかかわらず、行政サービスとの関係が明確でない中、税額が上昇するといった問題も生じるなど、様々な問題が顕在化している。

こうした抜本的問題を踏まえ、土地固定資産税負担を適正化し、市町村の基幹税として納税者の信頼に足る制度とすべく、中長期的な観点から必要な対応を行う。

3. 国家戦略特区に係る特例の延長・拡充

都市の国際競争力強化の実現に向け、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、多様な機能集積による世界で最もビジネスのしやすい環境を整備するために、国家戦略特区に係る特例の適用期限（令和6年3月31日）を延長するとともに、貸付供用される施設についても特例の適用を認める等の措置を講ずる。

《Ⅱ. 都市の国際競争力強化と交流・創造まちづくり促進税制》

1. 国家戦略特区に係る特例の延長・拡充（再掲）

都市の国際競争力強化の実現に向け、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、多様な機能集積による世界で最もビジネスのしやすい環境を整備するために、国家戦略特区に係る特例の適用期限（令和6年3月31日）を延長するとともに、貸付供用される施設についても特例の適用を認める等の措置を講ずる。

2. ウォークブル推進税制の延長等

「居心地が良く歩きたくなる」まちなか形成に向け、ウォークブル推進税制の適用期限（令和6年3月31日）を延長する。

また、まちのオープンスペース化をさらに促進し、エリアの価値の維持や向上等を図るため中長期的な観点から必要な対応を行う。

3. 都市のスポンジ化対策のための特例の延長

都市のスポンジ化対策（低未利用土地権利設定等促進計画）の推進に係る登録免許税、不動産取得税の特例の適用期限（令和6年3月31日）を延長する。

4. 都市の防災性能向上や物流効率化の実現に向けた支援措置の延長・創設

- (1) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合における譲渡所得の1,500万円特別控除の適用期限（令和5年12月31日）を延長する。
- (2) 国際競争力の強化や国土強靱化等の観点より、
 - ・ 特定都市河川浸水被害対策法及び下水道法に規定する浸水防止対策のための雨水貯留浸透施設に係る固定資産税の課税標準特例の適用期限（令和6年3月31日）を延長する。
 - ・ 高規格堤防整備事業に伴い取得する建替家屋に係る固定資産税及び不動産取得税の特例の適用期限（令和6年3月31日）を延長する。
 - ・ 建築物のBCP機能向上等に貢献する免震・制震装置に対する税制上の支援措置を創設する。
- (3) 社会構造変化に伴うECニーズの多様化等、社会インフラとしての物流の重要性がますます高まる一方、2024年問題を始めとする人手不足対応のため、物流の効率化等が求められる中、物流総合効率化法の認定計画に基づき取得した事業用資産に係る特例措置の適用期限（令和6年3月31日）を延長するとともに、貸付供用される先進的な大規模物流施設についても特例の適用を認める等の措置を講ずる。

5. CNやDXの技術進展も踏まえたまちづくりに対する支援措置の延長・創設

- (1) 「Well-being の向上」「生物多様性の確保」「気候変動対策」の視点でまちづくりGXを着実に推進するため、緑のネットワーク化や都市緑地保全に資する税制上の支援措置を創設する。
- (2) CN投資促進税制の適用期限（令和6年3月31日）を延長するとともに、都市の更なる魅力向上・国際競争力の強化・地域経済の活性化等に資するまちづくりや建築物でのCNやDXに貢献する取組みに対する税制上の支援措置を創設する。
- (3) CO₂吸収源対策としての木材の利用拡大に向け、CLT等木材を利用した建築物に対する税制上の支援措置を創設する。
- (4) イノベーションを生み出す担い手であるスタートアップや地域活性化に貢献する企業との連携等による研究所等の施設整備や運営、生産性を高め多様な働き方を可能とするサテライトオフィスやシェアオフィスの設置等に対する税制上の支援措置を創設する。

《Ⅲ. 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制》

1. 住宅ローン減税の借入限度額の維持等（再掲）

住宅ローン減税をはじめとした住宅税制は、これまで国民生活の基盤である住宅の取得等に係る総合的な負担を軽減し、安心安全で良好な住宅ストック形成に資するのとはもとより、内需の柱である住宅投資をけん引し経済の回復に非常に大きな効果をもたらしてきた。

他方、足元では住宅価格や物価の上昇の影響等により子育て世帯も含めた住宅取得環境は極めて厳しく、住宅市場の先行きも注視が必要な状況にある。

さらに、カーボンニュートラル（CN）の実現に向け、令和4年度改正において講じられたZEH等の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置の効果が発現し、ZEH等に対するニーズは需要・供給両面から徐々に増加しはじめつつあるが、いまだ機運醸成の途上にあり、更なる環境性能の浸透を図り、確実に巡行軌道にのせるためには、引き続き税制面からも強力で支援を行っていくことが不可欠である。かかる点に鑑み、

- (1) 新築住宅等に係る住宅ローン減税について環境性能等に応じた現行の借入限度額を令和6年以降も維持する。
- (2) 適用期限を迎える新築住宅に係る固定資産税の特例や居住用財産の買換え等の特例をはじめとした住宅取得支援税制や床面積要件の緩和措置を延長する。また、少子化対策の実現に資する住宅取得等に対する必要な対応を行う。

2. 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、良

好きな住宅ストックの形成を図り、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(令和 6 年 3 月 31 日)を延長する。

3. 居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長

- (1) 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(令和 5 年 12 月 31 日)を延長する。
- (2) 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(令和 5 年 12 月 31 日)を延長する。
- (3) 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(令和 5 年 12 月 31 日)を延長する。

4. 住宅取得等資金の贈与特例の延長

直系尊属から贈与を受け住宅を取得等する場合の贈与税の非課税措置(最大 1,000 万円)の適用期限(令和 5 年 12 月 31 日)を延長する。

5. 住宅の登録免許税の特例の延長

住宅取得に係る登録免許税の負担を軽減するために、以下の特例の適用期限(令和 6 年 3 月 31 日)を延長する。

	本 則	⇒	特 例
所有権の保存登記	0.4%		0.15%
所有権の移転登記	2%		0.3%
抵当権の設定登記	0.4%		0.1%

6. 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(令和 6 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(令和 6 年 3 月 31 日)を延長する。

7. 認定住宅等に係る特例の延長

- (1) 認定住宅等(認定低炭素住宅、長期優良住宅、ZEH水準省エネ住宅)の新築等をした場合の所得税額の特別控除(投資型減税、最大 65 万円)の適用期限(令和 5 年

12月31日)を延長する。

- (2) 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(令和6年3月31日)を延長する。
- (3) 長期優良住宅に係る以下の特例措置の適用期限(令和6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)

8. リフォーム促進税制の延長・拡充

- (1) 既存住宅に係る特定の改修工事(耐震、省エネ、バリアフリー、三世帯同居、長期優良住宅化)をした場合の所得税額の特別控除(20~60万円)の適用期限(令和5年12月31日)を延長するとともに、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る所得税の特例措置を講ずる。
- (2) リフォームに係る固定資産税の特例(耐震1/2、省エネ1/3、バリアフリー1/3、長期優良住宅化2/3を減額)の適用期限(令和6年3月31日)を延長する。

9. 住宅の買取再販に係る特例の延長

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(令和6年3月31日)を延長する。

10. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長・創設

- (1) 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(令和6年3月31日)を延長する。
- (2) 既存ストックの更新等による木密地域の解消や旧耐震建替え等を進めるための再開発促進に向け、関連法制の改正等も踏まえた新しい仕組みの創設等と合わせた税制上の支援措置を創設する。

11. 多様化する住宅ニーズ等に対応するための税制の延長・創設等

- (1) 住宅取得支援税制(住宅ローン減税、贈与特例)における床面積要件の緩和措置を延長する。
- (2) 仕事と子育てを両立できる環境をさらに整備するための施設整備・運営等に対する税制上の支援措置を講ずる。
- (3) 魅力ある働き方や豊かな暮らしの実現に向け、複数拠点を利用する二地域居住の推

進に向けた支援措置（住宅ローン減税、投資減税）を創設する。

- (4) 高齢者の円滑な住み替えを支援するため、質の高い一定の住宅に住み替える場合の居住用財産の買換え・譲渡に伴う譲渡損失に対する支援措置を創設する。
- (5) 都市開発プロジェクトにより整備される大規模複合用途型建物における住宅に係る固定資産税減免措置等を弾力的に運用する。

12. 住宅取得に対する安定的な負担軽減

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負担軽減措置を検討するとともに、住宅投資の波及効果に鑑み、住宅市場の動向等を踏まえ、機動的に必要な対応を講ずる。

《Ⅳ. 不動産事業の推進等に不可欠な税制》

1. 土地固定資産税の負担調整措置の延長等

土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応（再掲）

- (1) 土地固定資産税に係る負担調整措置等の延長と経済状況等に応じた機動的な対応

足元の経済は緩やかに回復しているが、先行きも非常に不透明な状況にある中、経済を腰折れさせることなく持続的な成長を実現し、長きにわたるデフレからの脱却につなげていくことが不可欠である。

かかる中、安定的な設備投資の促進等による経済の活性化や地方創生等の取り組みを進め、中小企業を含む様々な事業者の税負担軽減を図る観点より、

- ・ 土地固定資産税の負担調整措置（負担水準 60～70%据置措置、条例減額制度等）を延長する（都市計画税も同様の取扱とする）。

（なお、事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、来年度の固定資産税の負担増の発生状況が納税者に与える影響に十分留意し、必要に応じ機動的な対応を講ずる。）

- (2) 土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

固定資産税は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて課される税である。他方、現行の土地固定資産税は、平成6年度から導入された最有効利用を前提とした地価公示の7割評価により、実効税率が平成20年度まで大きく上昇、その後も高止まりする中、継続的な使用収益からの乖離が生じること等により、企業収益を大きく圧迫する等の問題が生じて

いる。また、応益原則に立脚する税であるにもかかわらず、行政サービスとの関係が明確でない中、税額が上昇するといった問題も生じるなど、様々な問題が顕在化している。

こうした抜本的問題を踏まえ、土地固定資産税負担を適正化し、市町村の基幹税として納税者の信頼に足る制度とすべく、中長期的な観点から必要な対応を行う。

2. 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置について、適用期限（令和6年3月31日）を延長する。

契約金額	本 則	特 例
1,000万円以下	400円～1万円	200円～5千円
1,000万円超5,000万円以下	2万円	1万円
5,000万円超1億円以下	6万円	3万円
1億円超5億円以下	10万円	6万円
5億円超10億円以下	20万円	16万円
10億円超50億円以下	40万円	32万円
50億円超	60万円	48万円



3. 土地・住宅用建物に係る不動産取得税の特例の延長

土地及び住宅用建物に係る軽減税率3%（本則4%）及び宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例（固定資産税評価額の1/2）の適用期限（令和6年3月31日）を3年延長する。

4. 芸術文化・スポーツ等の施設整備に対する支援措置の創設

まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等の促進に貢献する施設に対する税制上の支援措置を創設する。

5. 国際課税の諸課題への対応

外国子会社合算税制等における国際課税の諸課題について、企業の国際競争力の低下や負担の増加につながることをないよう、必要な対応を行う。

6. 償却資産課税や事業所税等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。

7. 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。