

平成25年度税制改正要望

日本経済の持続的な成長を実現するためには、住宅・都市分野における成長戦略の加速化が不可欠であり、大都市の国際競争力の強化、良好な住宅ストックの形成及び低炭素まちづくりの推進を目指すとともに、資産デフレの解消のために不動産投資を活性化することが必要である。

また、消費税率引上げ時には、内需の柱である住宅投資を支えるために、住宅取得に係る税負担をこれ以上増加させないことが必要である。

こうした観点から、平成25年度税制改正を要望する。

《消費税率引上げ時の対応》

住宅の取得については、不動産流通税の軽減、住宅ローン減税の拡充、補助金等の予算措置では不十分であり、消費税制の枠内で負担をこれ以上増やさない措置をビルトインすることが必要。

《住宅・都市分野の成長戦略の加速化》

(1) 大都市の国際競争力の強化

アジアのヘッドクォーターを目指す都市の国際間競争が激化する中、上海や香港、シンガポール等アジアの諸都市に対抗するために、我が国の大都市の国際競争力を強化することが必要。

そのために、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進めるとともに、都市の防災機能を高めることが重要。

(2) 資産デフレ解消のための不動産投資の活性化

日本経済を持続的な成長軌道に乗せるためには、資産デフレを解消することが不可欠であり、そのために不動産投資を活性化させることが重要。

(3) 良好な住宅ストックの形成

住宅の安全・安心に対するニーズが高まる中、住宅の耐震性の確保や防災性能の向上は不可欠。節電への対応を含む省エネ性能の向上も必要。

耐震性や環境性能に優れた良好な住宅ストックを形成するためには、質の高い新築住宅の供給により、老朽化したストックを更新することが重要。

◀ 消費税率引上げ時の対応 ▶

◎ 住宅取得者の消費税負担の軽減

住宅は国民生活の基盤であり、内需の柱である住宅投資を支えるために、消費税率引上げ時に、住宅取得に係る税負担をこれ以上増加させないために必要な措置を講じる。

その具体的な方策として、税率5%を超える消費税相当額を住宅購入者に還付するために必要な法的措置を講じる。

また、そのために必要な財源を安定的かつ継続的に確保することが不可欠である。

駆け込み需要の発生とその反動による落ち込みを回避するために、住宅取得者の負担をこれ以上増加させない措置をできるだけ早く決定し、住宅購入予定者に周知することが必要である。

◎ 不動産取引に係る多重課税の解消

消費税率の引上げ時には、住宅取得者の消費税負担の軽減に加え、不動産取得税の廃止、登録免許税の手数料化、印紙税の廃止等、不動産取引に係る多重課税を解消すべきである。

《I. 大都市の国際競争力の強化》

1. 都市再生促進税制の延長

都市再生を引き続き強力に推進するため、以下の都市再生促進税制の特例措置の適用期限（平成25年3月31日）を延長する。

(1) 特定都市再生緊急整備地域に係る特例

(11 地域、約 3,396ha が指定)

税 目	特例の内容
法人税・所得税	5 年間 50%の割増償却
登録免許税	建物を認定後 3 年(30 階以上又は延べ面積 15 万㎡以上の場合は 5 年) 以内に建築した場合の所有権保存登記 本則 0.4%→特例 0.2%
不動産取得税	土地・建物について 課税標準 2 分の 1 控除
固定資産税・都市計画税	整備した家屋及び償却資産のうち公共施設等部分について 課税標準 2 分の 1 控除 (5 年間)

(2) 都市再生緊急整備地域に係る特例

(63 地域、約 7,783ha が指定)

税 目	特例の内容
法人税・所得税	5 年間 50%の割増償却
登録免許税	建物の所有権保存登記：本則 0.4%→特例 0.3%
不動産取得税	土地・建物について 課税標準 5 分の 1 控除
固定資産税・都市計画税	整備した家屋及び償却資産のうち公共施設等部分について 課税標準 5 分の 2 控除 (5 年間)

2. 市街地再開発事業に係る特例の延長

市街地再開発事業を促進するために、以下の特例の適用期限（平成25年3月31日）を延長する。

- ㊦ 市街地再開発事業による一定の施設建築物に対する割増償却の特例(5年間1割増)
- ㊧ 市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例(現行:従前権利者につき居住用は2/3、それ以外は1/3を5年間減額。第1種市街地再開発事業に係る住宅の非居住部分及び住宅以外の家屋の減額は1/4)

3. 事業用地適正化計画に係る税制上の特例の延長

開発事業を施行しようとする民間事業者又はそのために土地の整形等を行う事業者が、低未利用地を集約化する計画（＝事業用地適正化計画）の大臣認定を受けた場合に、隣接土地の所有者が認定事業者の所有する事業区域外の土地を取得した場合の特例（80%の課税繰延べ）の適用期限（平成25年3月31日）を延長する。

4. 都市の防災機能強化を図るための特例の創設等

- （1）都市の防災機能を強化するため、防災備蓄倉庫や非常用発電設備等に関する固定資産税軽減等の税制上の支援措置を創設する。
- （2）都市の防災機能等を高めるために、再開発事業の円滑な推進に必要な小規模地権者の地区外転出等について、買換特例が適用されるよう改善する。

5. バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る特例の延長

バリアフリー法に基づく認定を受けた特別特定建築物に係る特例措置（割増償却5年間10%）について、適用期限（平成25年3月31日）を延長する。

6. 集約都市開発事業に係る税制上の特例措置の創設

都市の低炭素化を促進する観点から、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定を受けた集約都市開発事業に係る土地の譲渡について、税制の特例措置を創設する。

《Ⅱ. 不動産投資の活性化》

1. 土地の売買等に係る登録免許税の特例の延長

資産デフレの解消に向け、不動産投資の活性化に資するために、土地の売買による所有権の移転登記及び土地の所有権の信託登記に係る登録免許税に係る特例の適用期限(平成25年3月31日)を延長する。

- ・所有権の移転登記：本則 20/1,000 → 特例 15/1,000
- ・所有権の信託登記：本則 4/1,000 → 特例 3/1,000

2. Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長等

- (1) 不動産証券化を一層推進する観点から、JリートおよびSPCが取得する不動産に係る所有権移転登記の登録免許税の特例(本則2%→特例1.3%)及び不動産取得税の課税標準の特例(課税標準の3/5控除)の適用期限(平成25年3月31日)を延長する。
- (2) 改正不動産特定共同事業法案の特例事業者(SPC)が取得する不動産に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減特例を創設する。

3. 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長

不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例の適用期限(平成25年3月31日)を延長する。

契約金額	本 則	⇒	特 例
1,000万円超5,000万円以下	2万円		1.5万円
5,000万円超1億円以下	6万円		4.5万円
1億円超5億円以下	10万円		8万円
5億円超10億円以下	20万円		18万円
10億円超50億円以下	40万円		36万円
50億円超	60万円		54万円

《Ⅲ. 良好な住宅ストックの形成》

1. 住宅ローン減税額の維持

平成 25 年の住宅ローン減税について、平成 24 年における措置と同額となるよう、控除対象借入限度額を次のとおり維持する。

居住年	控除期間	控除対象借入限度額	控除率
平成 25 年	10 年間	一般住宅：3,000 万円（予定 2,000 万円）	1.0%
		認定住宅：4,000 万円（予定 3,000 万円）	

※認定住宅＝長期優良住宅または低炭素住宅

2. 住宅の登録免許税の特例の延長

本特例の適用期限(平成 25 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%

3. 省エネ改修及びバリアフリー改修の特例の延長

(1) 既存住宅の省エネ改修及びバリアフリー改修等の投資減税の延長

- ① 居住者が自己の居住用家屋について一定の省エネ改修工事を行った場合に、その工事費用の額と当該工事の標準的な工事費相当額のいずれか少ない額(上限 200 万円)の 10%を所得税額から控除する特例の適用期限(平成 24 年 12 月 31 日)を延長する。
- ② 居住者が自己の居住用家屋について一定のバリアフリー改修工事を行った場合に、その工事費用の額と当該工事の標準的な工事費相当額のいずれか少ない額(上限 150 万円)の 10%を所得税額から控除する特例の適用期限(平成 24 年 12 月 31 日)を延長する。

(2) 既存住宅の改修に係る固定資産税の特例の延長

- ① 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 m²までを限度として 3 分の 1 減額)について、適用期限(平成 25 年 3 月 31 日)を延長する。
- ② 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 m²までを限度として 3 分の 1 減額)について、適用期限(平成 25 年 3 月 31 日)を延長する。

4. サービス付き高齢者向け住宅に関する特例の延長

サービス付き高齢者向け住宅に関する以下の特例の適用期限（平成25年3月31日）を延長する。

- ㊦法人税・所得税の割増償却率：耐用年数35年以上40%（35年未満28%）
- ㊧固定資産税：5年間3分の2を減額
- ㊨不動産取得税：新築住宅の1,200万円控除、住宅用土地に係る減額措置（床面積の2倍相当額を減額）にかかる床面積要件の下限の緩和（40㎡→30㎡）

以 上