

平成 26 年度税制改正要望

平成 25 年 9 月 19 日
一般社団法人不動産協会

安倍政権では大胆な金融政策、機動的な財政政策に続く第三の矢として、新たな成長戦略「日本再興戦略」を決定し、日本経済の再生に向けた基本的な考え方が示された。

我が国の経済を持続的な成長軌道に乗せるためには、内需主導による成長戦略の実現が不可欠であり、都市の国際競争力の向上や住宅投資の促進が重要である。

こうした観点から、都市や住宅を中心とした成長戦略の実現に向け、平成 26 年度税制改正を要望する。

《成長戦略の実現に必要な税制》

1. 都市の国際競争力の向上に必要な特例の創設

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、アジアの中核となる国際的なビジネス拠点を形成するとともに、国際会議等の国際交流の拡大を図るために、国家戦略特区における税制支援措置の創設、都市再生促進税制の拡充を行う。

- ・ 誘致が必要な国際企業等の法人税や事業所税及び高度外国人材の所得税等の軽減
- ・ 高度外国人材の生活支援や国際企業等の誘致に関連する外国語対応医療施設・教育施設等の整備や運営を行う者に対する投資税額控除等の特例

2. 国際戦略総合特区に係る特例の拡充・延長

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 26 年 3 月 31 日）を延長する。

3. 既存建築物の改修投資促進のための特例の創設

耐震、省エネ、バリアフリー化による既存建築物（非住宅）の改修投資を促進し、既存建築物の性能の抜本的な向上を図るとともに、民間建築投資の活性化を図るため、耐震診断や増改築時の省エネ措置届出が義務付けられている建築物の改修に対する投資税額控除等の特例措置を創設する。

4. 帰宅困難者対策に係る投資促進のための特例の創設

災害時の帰宅困難者対策等を促進し、都市における安全・安心を確保するために、都市再生安全確保計画に記載された非常用発電設備等に対する投資税額控除等の特例措置を創設する。

5. 環境や防災性能の向上を図る投資促進のための特例の創設

環境や防災性能の大幅な向上を図るとともに、建築設備投資を強力に促進するために、認定低炭素建築物等、環境や防災性能に優れた建築物に対する投資税額控除等の特例措置を創設する。

6. 外国人旅行者向け消費税免税制度の改善

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を図るために、消費税免税対象品目を拡大するとともに、免税手続きを簡素化する。

7. ホテル・旅館の建物に係る固定資産評価の見直し

観光立国の観点から重要な役割を果たすホテル・旅館の建物に係る固定資産税について、事業の特性に即した評価基準に適正化する。

《住宅税制》

1. 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長

新築住宅に係る固定資産税の特例(現行：床面積 120 m²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 26 年 3 月 31 日)を延長する。

2. 住宅取得等資金の贈与に係る特例の拡充

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、非課税限度額を大幅に引き上げる。

※ 現行の非課税限度額

贈与年	省エネ性・耐震性を備えた良質な住宅	左記以外の住宅
平成 24 年	1,500 万円	1,000 万円
平成 25 年	1,200 万円	700 万円
平成 26 年	1,000 万円	500 万円

3. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の創設・延長

構造耐力が不足している老朽化マンションの建替え等のさらなる円滑化を図るため、敷地外における建替え等を支援する税制特例を創設するとともに、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特例の適用期限(平成26年3月31日)を延長する。

4. 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譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用期限(平成 25 年 12 月 31 日)を延長する。
- (2) 居住用財産を譲渡した場合の損益通算・繰越控除の特例の適用期限(平成 25 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 25 年 12 月 31 日)を延長する。

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26年3月31日）を延長する。

6. 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26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不動産取得税の課税標準の特例（一般住宅：1,200万円→長期優良住宅：1,300万円）
- 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）

7. 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26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26年3月31日）を延長する。

8. 中古住宅流通・リフォーム市場の拡大を図る特例の創設

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のために、買取再販に対する流通税の非課税措置を創設するとともに、耐震改修を行う場合の適用要件を合理化する。

《都市・土地税制》

1. 都市再興に向けた都市機能の整備のための特例の創設

都市再興の実現に向けて、都市機能（医療、福祉、商業等）の計画的な配置等を推進するために、都市機能を誘導すべき区域の外から内への買換特例、誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例、都市機能を誘導する事業の促進に必要な特例等を創設する。

2. 個人の優良長期譲渡所得の軽減税率特例の延長

本特例の適用期限（平成 26 年 3 月 31 日）を延長する。

※個人が優良住宅地造成事業等に所有期間 5 年等の長期所有土地等を譲渡した場合に、課税譲渡所得 2,000 万円以下 14%（所得税 10%、住民税 4%）、2,000 万円超 20%（所得税 15%、住民税 5%）で課税。一般の長期譲渡所得税率は一律 20%（所得税 15%、住民税 5%）で課税。

3. 法人等の土地譲渡益重課の課税停止期間の延長

- （1）法人の土地譲渡益（一般・短期）に対する追加課税制度（一般：5%の追加課税、短期：10%の追加課税）の適用停止期間の期限（平成 25 年 12 月 31 日）を延長する。
- （2）個人の不動産業者等が短期所有土地等を譲渡した場合の重課の適用停止期間の期限（平成 25 年 12 月 31 日）を延長する。

《消費税率引上げ時における対応》

1. 住宅取得に軽減税率の適用

住宅取得の負担軽減を安定的に実現するために、消費税率に複数税率が導入された場合には、住宅取得に 5%の軽減税率を適用する。

2. 不動産流通税の抜本的見直し

不動産取得税の廃止、登録免許税の手数料化、印紙税の廃止を行う。

以 上