

令和2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、世界情勢の不確実性が増す中、先行きは不透明な状態にある。

こうした中、デフレからの脱却を完全なものとし、GDP600兆円経済に向けて、持続的で力強い成長を実現していくためには、東京オリンピック・パラリンピック後の対応も見据え、都市・地方ともにさらなる活性化を図ることが重要である。

また、人口減少・少子高齢化など社会構造が変化し、AI、IoTなど革新的技術が急速に進展する中で、持続可能な社会の形成に向けて、イノベーションを創出するまちづくりを通じて諸課題を解決することが期待されている。

こうした観点より、経済の好循環を持続・拡大させながら、魅力的なまちづくりや豊かな住生活を実現するために、以下の税制改正を要望する。

《Ⅰ. 設備投資の促進による成長力強化に不可欠な重要税制》

1. 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充

日本経済の持続的な成長実現に向けた潜在成長率の引上げによる成長力強化のためには、国内設備投資を安定的に促進していかなければならない。

そのためには、Society5.0時代にふさわしい都市・地域の土地・不動産ストックの有効活用を図り、確実に設備投資につなげる必要がある。また、国内における企業立地・産業立地の転換を円滑にし、成長産業によるイノベーションや企業の生産性向上の実現、産業空洞化の防止を図ることが不可欠である。

このような観点から、長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例について、適用期限（令和2年3月31日）を延長するとともに、買換資産の土地面積要件の緩和等を行う。

《Ⅱ. 期限切れ重点要望項目》

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、良好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2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

- (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（令和元年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（令和元年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（令和元年12月31日）を延長する。

《Ⅲ. 時代を先取る魅力的なまちづくり・都市再生の推進税制》

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2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。

2. 都市のコンパクト化推進やスポンジ化対策のための支援措置の延長・創設

- (1) 認定誘導施設等整備事業における公共施設等に係る固定資産税等の特例の適用期限（令和2年3月31日）を延長する。
- (2) 都市のスポンジ化（低未利用土地）対策の推進に係る以下の特例の適用期限（令和2年3月31日）を延長する。
 - ①立地誘導促進施設協定に係る課税標準の特例措置（固定資産税・都市計画税）
 - ②低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税）
 - ③都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置（所得税他）
- (3) 居住や都市機能を誘導することに伴う跡地等の利活用や農と住の調和したまちづくりの推進のための特例措置を創設する。

3. 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) 既成市街地や都市機能誘導区域、市街地再開発事業、防災街区整備事業における事業用資産の買換え特例の適用期限（令和2年3月31日）を延長する。
- (2) 既存建築物の耐震改修投資促進のための固定資産税の特例の適用期限（令和2年3月31日）を延長する。
- (3) 地下街の所有者等が取得する一定の浸水防止用設備（止水板、防水扉等）に係る固定資産税の特例の適用期限（令和2年3月31日）を延長する。
- (4) 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講ずる。
- (5) 国際競争力の強化や国土強靱化等の観点より、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。
 - (6) 社会インフラとしての物流の重要性が高まる中、都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長に寄与する大規模物流施設に対する税制上の支援措置を創設する。
 - (7) 建築物のシステムの高度化等(AI、IoT対応やサイバーセキュリティー対策等)に対する税制上の支援措置を創設する。

4. 都市の競争力を高める「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成に資する支援措置の創設

都市の国際競争力を強化し、賑わいを創出するためには、多様な人々の出会い・交流に資する、ウォークアブルなパブリック空間の形成と活用が極めて重要である。そのため、パブリック空間の拡大につながる民地の開放及び公共施設との一体性を高めるための施設の改修等について固定資産税等の特例措置を創設する。

5. 外国人旅行者向け消費税免税制度の拡充

外国人旅行者への販売機会を増加させることにより、外国人旅行消費額のより一層の拡大と地方を含めた免税店数の更なる増加を図るため、免税店の許可要件について、従業員を介さずに免税販売手続を行うことが出来る機器を設置した場合には、必要な人員の配置等を不要とする措置を講じる。

6. 観光・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観光・芸術文化・スポーツ等、ナイトタイムの活性化にも貢献する新たな体験型コンテンツの整備に対する税制上の支援措置を創設する。

7. 都市・地方の活性化を図り地方創生を推進するための支援措置の創設

- (1) 古民家や空き家等の有効活用や二地域居住の推進による地域の活性化を図るため、リフォーム税制の自己居住要件を緩和する(東京23区を除く)。
- (2) CCRCや都市・地方の活性化、観光振興に貢献する施設整備や宿泊施設の新設・建替え等事業に対する税制支援措置を創設する(地方自治体と一定の協定等を締結した事業に限る)。

8. 働き方改革を実現するための支援措置の創設

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。

《Ⅳ. 豊かな住生活を実現するための税制》

1. 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長 (再掲)

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 2 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 (再掲)

- (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(令和元年 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(令和元年 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(令和元年 12 月 31 日)を延長する。

3. 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 2 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%

4. 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 2 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 2 年 3 月 31 日)を延長する。

5. 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 2 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(令和2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)

7. 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(令和2年3月31日)を延長する。

8. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長・拡充等

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2年3月31日)を延長する。

また、老朽化マンションの再生を促進するため、マンションの敷地売却及び敷地分割に係る税制上の支援措置を整備する。

9. 耐震、省エネ、バリアフリー、長期優良リフォームに係る特例の延長

既存住宅の耐震、省エネ、バリアフリー、長期優良住宅化リフォームに係る以下の固定資産税の特例の適用期限(令和2年3月31日)を延長する。

- 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)
- 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)
- 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)
- ④耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合の特例(床面積120㎡までを限度として3分の2減額)について、適用期限(令和2年3月31日)を延長する。

10. 多様化する住宅ニーズに対応した「住まいの循環」を実現する税制

- (1)子・孫世帯が祖父母や親世帯の呼び寄せのために住宅を取得する場合の支援措置(住宅ローン減税、投資減税)を創設する。

- (2) 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。
- (3) 世帯構成の変化や働き方改革等を踏まえた職住近接ニーズに対応した住宅取得支援税制の要件等の見直しを行う。

1 1. 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。

<V. 不動産事業等の推進に不可欠な税制>

1. 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2年3月31日)を延長する。

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(令和元年12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年超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。(※平成16年度改正で100万円特別控除及び損益通算の廃止とパッケージで措置)

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(令和2年3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(令和2年3月31日)を延長する。

4. 所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の創設

所有者不明土地の発生予防並びに利用の円滑化や有効活用等に向け、不動産の相続登記を促進するため登記の義務化と合わせた登録免許税の見直し等の申請者負担の軽減、利活

用を促進するための税制上の支援を行う。

5. 大規模複合用途型建物における固定資産税減免措置等の弾力的運用

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。

6. 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。

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。

8. 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。