

平成20年7月

社団法人 不動産協会  
理事長 岩 沙 弘 道

## 平成21年度税制改正に関する要望

現在のわが国経済は、昨年後半以降のいわゆるサブプライム問題に端を発した米国経済の変調・減速、原油価格・資源価格の高騰を受け、企業収益の減少、設備投資の停滞、個人消費の低迷等、景気後退の厳しい局面にあります。このような状況下、日本経済再生のためには、構造改革を一層推進するとともに、内需主導型の自律的な景気拡大への転換のため、内需の大きな柱であり、また、国民の重要な資産である「住宅」についての支援策が強力に講じられることが必要であり、効果的でもあります。

一方、経済のグローバル化が急速に進展するなか、魅力的な都市の再構築・国際競争力の更なる強化、都市・地域再生の一層の促進、更に、土地の流動化・有効利用についても引き続き強力で推進される必要があります。

少子・高齢化が急速に進展し、経済社会構造が大きく変貌するなかで、これら国民生活にとって影響の大きい諸課題に対し、政策手段として税制が果たす役割は極めて大きく、住宅ローン減税制度の拡充・延長、事業用資産の買換え特例の拡充・延長、都市・地域再生促進税制の延長等、国民生活に密着する特例の維持・拡充が講じられることが不可欠と考えます。

つきましては、来年度税制改正にあたり下記事項の実現方について強く要望いたします。

なお、今後想定される消費税を含む税制の抜本改革に当たっては、住生活向上や不動産の流動化・有効利用に支障を及ぼすことのないよう、十分な配慮がなされる必要があります。

## 記

### 《I. 住宅投資の促進及び居住水準の向上のための税制》

多様化する国民の住宅ニーズに合致した良質な住宅の取得を引き続き支援する観点から、住宅ローン減税の維持・拡充等税制上の特例の改善を行う。

#### 1. 住宅ローン減税制度の拡充・延長等

(1) 国民の重要な資産としての良質な住宅の供給を促進するとともに、低迷する住宅投資の活性化を図るため、住宅ローン減税制度について、要件を拡充したうえ、適用期限（平成20年12月31日）を大幅に延長する。

- ① 控除対象借入金を5,000万円とする。（現行：平成20年2,000万円）
- ② 控除対象期間を10年または15年の選択制とする。（現行：平成19年又は20年入居者は10年又は15年の選択制）
- ③ 控除率は控除対象期間との組み合わせで一定率（原則1%）にフラット化する。
- ④ 単年度で控除し切れなかった減税額については、翌年以降繰り越せることとする。
- ⑤ 適用期間を少なくとも5年間（平成21年～25年までの入居）とする。
- ⑥ 二地域居住の推進のため、主たる居住用以外の住宅についても適用対象とする。

(2) 自己資金で住宅を購入した場合についての取得支援税制（投資額の一定率を所得税額から控除）の創設を検討する。

#### 2. 既存住宅の改修に係る各種特例の延長

「耐震改修」および「バリアフリー改修」並びに「省エネ改修」に係る税制上の特例（※）について、適用期限（平成20年12月31日）を延長する。

（※）「耐震改修促進税制」：一定の区域内にある既存住宅について一定の耐震改修を行った場合に所得税額から改修工事費の10%相当額（20万円が限度）を控除。

「バリアフリー改修促進税制」：自己居住用の住宅にバリアフリー改修を行った場合に、償還期間5年以上のローンを有するとき、ローン残高（1,000万円を限度）の一定割合（バリアフリー改修工事は200万円を限度に2%、それ以外は1%）を5年間所得税額から控除。現行ローン減税とは選択適用。

「省エネ改修促進税制」：自己居住用の住宅に省エネ改修を行った場合に、償還期間5年以上のローンを有するとき、ローン残高（1,000万円を限度）の一定割合（省エネ改修工事は200万円を限度に2%、それ以外は1%）を5年間所得税額から控除。現行ローン減税とは選択適用。

### 3. 住宅に係る登録免許税の軽減税率の延長

本特例の適用期限(平成 21 年 3 月 31 日)を延長する。

※ 住宅の登録免許税の軽減税率

	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. 印紙税の見直し

不動産売買契約書等の印紙税について定額化する。

<参 考>

不動産売買契約書および工事請負契約書に係る印紙税の軽減税率特例

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

### 5. 特定住宅建設事業等に係る 1,500 万円特別控除の延長

本特例の適用期限(平成 20 年 12 月 31 日)を延長する。

※ 個人又は法人が一定の要件を満たす一団の宅地造成事業(面積 5 ㌥以上等)又は一定の住宅建設事業(戸数 50 戸以上等)のために土地等を譲渡した場合に、軽減税率との選択適用により 1,500 万円特別控除の適用が認められる。事業が要件を満たすことについて国土交通大臣の認定が必要。

※ 平成 6 年度改正で創設。

## 《Ⅱ. 都市・地域再生推進のための税制》

活力ある都市や地域の再生のためには、土地の有効利用促進のために土地の流動化を一層促進することが必要であり、事業用資産の買換え特例の延長・拡充、都市・地域再生に寄与する民間事業を支援する特例の延長等を行う。

### 1. 事業用資産の買換え特例の延長・拡充

都市・地域再生推進のためには土地の流動化が必要であり、長期所有土地から、土地・建物等への事業用資産の買換え特例について、課税の繰延割合を 100%（現行：80%）に戻したうえ、適用期限（平成 20 年 12 月 31 日）を延長する。

※ 平成 10 年度改正で現在の姿に。買換え資産の地域限定の撤廃、買換え資産の範囲に土地を追加、譲渡資産の所有期間要件の緩和、課税繰延割合の引上げ(60%→80%)。平成 13、16 年度改正で適用期限を 3 年延長。平成 19 年度改正で適用期限を 2 年延長。

＜『平成 19 年度与党税制改正大綱・検討事項』＞

「9 長期保有土地等に係る買換え特例については、地価及び土地取引の動向、企業の事業再編の状況等を勘案しつつ、他の買換え特例制度とのバランスにも配慮しながら、期限が到来する平成 20 年末までに所要の見直しについて検討する。」

### 2. 都市・地域再生事業に係る特例の延長

引き続き、都市・地域再生を強力に推進する観点から、都市再生特別措置法による民間都市再生事業および民間都市再生整備事業に係る税制上の特例措置（※）の適用期限（平成 21 年 3 月 31 日）を延長する。

（※）民間都市再生事業【都市再生緊急整備地域内で民間による公共施設整備を伴う 1 ㎡以上の事業】：登録免許税（建物 0.3%（本則 0.4%）、不動産取得税（土地・建物：5 分の 1 控除）、割増償却 5 年間 50%、固定資産税・都市計画税（公共施設・都市利便施設 5 年間 2 分の 1）。

都市再生整備事業【都市再生整備計画の区域内で公共施設整備と連携して行われる 0.5 ㎡以上の事業】：登録免許税（土地 0.8%（本則 2%）、建物 0.15%（本則 0.4%）、不動産取得税（土地・建物：5 分の 1 控除）。

### 3. 土地・住宅用建物に係る不動産取得税の軽減税率等の特例の延長

不動産の流動化を促進する観点から、土地および住宅用建物に係る軽減税率 3%（本則 4%）及び土地の課税標準の特例（固定資産税評価額の 1/2）の適用期限（平成 21 年 3 月 31 日）を延長する。

《参 考》

	課税標準の特例	本則税率	H18・19年度	H20年度
土地 (住宅)	1/2 (～H21. 3/31)	4%(*)	3%(～H21. 3/31)	
土地 (非住宅)	1/2 (～H21. 3/31)	4%	3%(～H21. 3/31)	
建物 (住宅)	1,200万円控除等	4%(*)	3%(～H21. 3/31)	
建物 (非住宅)	なし	4%	3.5%	4%

(\* ) 住宅用の土地・建物は制度創設以来3%。

#### 4. Jリート等の不動産取得税の特例の延長

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不動産取得税の特例（課税標準の2/3控除）の適用期限(平成21年3月31日)を延長する。

※ 平成13年度改正で創設。2年ごとに延長。

#### 5. 商業地等の固定資産税の条例減額特例の延長

都市の中心部の有効利用の取組みを進め、地域の活性化を図る観点から、商業地等における条例減額措置(地方自治体が条例により負担水準の上限を70%から60%の間に定めることができる措置)の適用期限(平成20年度)を延長する。

※ 商業地等の評価額に対する課税標準額の割合の推移

	平均
平成6年度	27.6%
平成9年度	46.1%
平成12年度	54.3%
平成15年度	59.9%
平成18年度	64.8%

#### 6. 個人の優良長期の軽減税率の延長および法人の土地譲渡益重課制度の廃止

(1) 個人の優良長期譲渡の軽減税率(2,000万円以下14%、2,000万円超20%)の適用期限(平成20年12月31日)を延長する。

※ 平成16年度改正で現在の姿に。所有期間5年超の土地等を譲渡した場合の一般税率を26%から20%に引下げたうえ、適用期限を撤廃。優良長期を4,000万円以下20%、4,000万円超26%

から2,000万円以下14%、2,000万円超20%に引き下げたうえ、適用期限を平成20年12月31日まで延長。ただし、長期譲渡の100万円控除及び他の所得との損益通算の廃止。

- (2) 法人の長期譲渡益重課制度（現行：法人税+5%追加課税、平成20年12月31日まで課税停止）および短期譲渡益重課制度（現行：法人税+10%追加課税、平成20年12月31日まで課税停止）を廃止する。

※ 平成10年度改正で5年間の課税停止。平成16年度改正で5年間の課税停止。

## 7. 民間都市開発事業等に係る各種税制上の特例措置の延長

### (1) 市街地再開発事業に係る特例措置の延長

民間活力を活用した再開発事業促進の観点から、市街地再開発事業について、以下の特例の適用期限（平成21年3月31日）を延長する。

- ① 市街地再開発事業による一定施設建築物に対する割増償却の特例（5年間1割増）
- ② 市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例（従前権利者居住用は2/3、それ以外は1/3を5年間減額）

### (2) 緑化施設に係る固定資産税の特例措置の延長

市の緑化を推進するため、緑化施設に係る固定資産税の軽減特例（緑化義務のない場合：課税標準5年間1/2控除、緑化義務のある場合：課税標準5年間2/3控除）の適用期限（平成21年3月31日）を延長する。

### (3) 事業用地適正化計画に係る税制上の特例措置の延長

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（100%の課税繰延べ及び不動産取得税の1/10減額）の適用期限（平成21年3月31日）を延長する。

以上