

平成 22 年 7 月 2 日

社団法人 不動産協会

平成 23 年度税制改正に向けて

I 基本的な課題

1. 住宅・都市分野の成長のために

わが国経済の再生に資する住宅・都市分野の成長のためには、国際競争力の強化、生活インフラとしての良質なストック形成、低炭素型都市の創出という 3 つの戦略目標の実現に向けて税制面でのインセンティブ施策が必要となる。

(1) 国際競争力の強化

我が国の国際競争力の強化は喫緊の課題であり、激化する国際間都市競争を勝ち抜き、人、モノ、カネ、情報を広く呼び込めるかが鍵となる。

国主導で国際競争力を強化するため創設される見込みの「国際競争拠点特区」については、同特区内で行われる民間プロジェクトについて都市再生促進税制の特例等を拡充するとともに、グローバル企業のアジア地域の統括拠点や先端産業等の立地を誘引するために、法人税の減免や高度人材の所得税の減免等の税制面でのインセンティブ施策が必要である。

(2) 生活インフラとしての良質なストック形成

耐震性能の向上、バリアフリー化の推進等安心・安全な居住環境の創出は、質の高い新築住宅の供給と既存住宅の流通・リフォームの促進を両輪として進められる必要がある。とくに、耐震性能の向上は、安心・安全の観点からは急務であり、建て替え等による質の高い新築住宅の供給により良質なストック形成を図っていくことが重要である。

なお、平成 21 年 12 月 22 日に閣議決定された「税制改正大綱」で「新築住宅の固定資産税の減額措置について、今後 1 年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討していく」とされたが、同特例は、昭和 39 年以降長期に渡って講じられ、購入者の初期負担の軽減および建て替え等を通じた耐震性の確保等にとって大きな役割を果たしており、良質なストック形成のためにも、引き続き長期安定的な措置として堅持する必要がある。

(3) 低炭素型都市の創出

地球温暖化対策として、温室効果ガス排出量の大幅な削減のため低炭素社会の実現が強く求められている。業務部門、家庭部門からのCO₂排出量を削減するため、都市の建築物の環境効率を大幅に高めていくことが必要である。その際、経済成長との両立を図りつつ、国民の理解と協力のもと、省エネ化を進めていくために、規制だけでなくCO₂削減のための住宅・建築物の建替え・改修の際の追加コストの軽減に向けた税制面でのインセンティブ施策を講じていくことが必要である。

2. 税制の抜本的改革に向けて

「強い経済、強い財政、強い社会保障を一体として実現する」ため、法人税率の引き下げや消費税率の引き上げ等を含む税制の抜本的改革の必要性が議論されている。今後、消費税率の引き上げが検討される際には、住宅購入者の初期負担の軽減という観点から十分な配慮がなされる必要がある。

Ⅱ 平成 23 年度税制改正検討項目

1. 都市再生およびまち再生促進税制

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 23 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）。

2. Jリート等の不動産取得税の課税標準の特例

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 23 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。

3. 住宅に係る登録免許税の軽減税率特例

本特例の適用期限（平成 23 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. 不動産売買契約書等の印紙税の軽減特例

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 23 年 3 月 31 日）を延長する。

※ 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. 既存住宅のバリアフリー改修及び省エネ改修の投資減税

- 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22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22年12月31日)を延長する。

6. 市街地再開発事業に係る特例

市街地再開発事業について、以下の特例の適用期限(平成23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)

7. 緑化施設に係る固定資産税の特例

都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23年3月31日)を延長する。

8. 事業用地適正化計画に係る特例

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23年3月31日)を延長する。

9. 事業用資産の買換え特例の延長

事業用資産の買換え特例(長期所有土地等から土地・建物等への買換えを除く。)について、適用期限(法人:平成23年3月31日、個人:平成23年12月31日)を延長する。

以 上