

平成 25 年度 住宅・土地関連税制改正要望
住宅関連予算要望

平成 24 年 8 月 2 日
社団法人 住宅生産団体連合会

平成25年度 住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望

(社)住宅生産団体連合会

日本国内は、東日本大震災からの復興需要から明るさが見えてきてはいるが、ヨーロッパの金融不安の再燃による経済の不透明感やその影響による中国をはじめとする新興国の経済成長率の鈍化、更に日本の株安円高などの不安定要因により経済の先行きが見通せない状況となっている。

また、高齢化社会への対応と財政規律に向けて、社会保障と税の一体改革関連法案が衆議院で可決され、消費税率は2014年4月から8%に、2015年10月から10%に引き上げられることとなった。その前提としては、デフレ脱却と経済成長への道筋を描き、需給ギャップの解消が最重要と課題となっている。

このような状況の中、今後の高齢社会やエネルギー問題の解決に向けて多くの課題が山積している。これらの課題解決に対して、住宅や住宅関連サービスが果たす役割もますます重要なものになってくると思われる。昨年度には、住生活基本計画の見直しが行われ、課題解決に向けて数値目標とロードマップが示されたところであるが、これらの目標達成のためには、税制・予算・金融面から支援が必要不可欠である。

住宅の消費税問題についても、住宅政策の根幹に係ることであり、住生活基本計画の本質論の中で住宅に係る消費税や租税特別措置、予算のあり方が問われるべきである。また、社会保障と税の一体改革の中で、特に社会保障分野における住宅の果たす役割についても十分な議論が行われることが大切である。

日本の国民、特に子育て世代が少し努力すれば住宅が取得できるような夢のある環境を整備することが国の安定に繋がり、個人においては明日への活力となるような生活基盤が築かれることとなる。また、リタイア後においては、その資産を有効に活用して豊かな老後を暮らせるような夢のあるストーリーを描くことが重要である。

こうした観点から、住宅生産団体連合会では平成25年度住宅・土地関連税制改正・住宅予算編成に対して、以下の措置を要望する。

【重点項目】

- I. 住宅に係る消費税の負担軽減について
- II. 日本経済の活性化
- III. 住宅のゼロエネルギー化など政策課題への対応
- IV. 中小事業者への支援

I. 住宅に係る消費税の負担軽減について

住宅は、国民生活の基盤であり社会安定の基礎である。また、日本経済を支える内需の大きな柱である。

このため、消費税率の引上げに当っては、国民の住生活向上の妨げとならないよう、また、住宅投資の縮小を招かないよう、現行以上国民の負担を増加させないための軽減措置が必要である。

- ①住宅は、生活の基盤であり、社会安定の基礎である。消費税の負担増は、多くの国民から住まいづくりの夢を奪いかねない。
- ②長期にわたって使用する住宅に対して、消費税を取得時に一括課税するのは過重且つ不合理である。
- ③消費税の負担増は、省エネルギー化、耐震化、長寿命化など住宅の質向上に係る重要課題への対応を遅らせ、または逆行させる。
- ④消費税率の引上げによる駆け込み需要とその反動減は、住宅市場の混乱や縮小を招き、日本経済や雇用に大きな打撃となる。
- ⑤多くの諸外国では、住宅の消費税については政策的に軽減措置が講じられている。

具体的には、住宅を取得した者に対して、消費税率5%を超える部分に相当する金額を還付又は給付するなど特段の措置を講ずることを要望する。

- ①消費税の負担増は非常に重く、不動産流通税の減額や住宅ローン減税の拡充など他の税目での軽減措置では到底及ばない。
- ②国民が安心して住宅取得計画を立案出来るよう、単年度毎の予算措置や期限のある特例措置ではなく、法律に基づく恒久的且つ安定的な制度とすることが必要である。
- ③現在、住宅取得を計画している国民が安心して進められるようにするためには、早急に具体的な軽減措置を示すことが必要である。
- ④賃貸住宅については、取得価格の上昇が家賃の引上げや賃貸経営の採算悪化による新規供給の減少などを招き、多くの課題を抱える賃貸住宅の水準向上の妨げとなる。また、賃貸住宅は、全建築戸数の4割を占めており、駆け込み需要とその反動減による影響は無視できない。

このため、賃貸住宅の取得についても、多くの諸外国と同様の軽減措置を講ずる必要がある。

Ⅱ. 日本経済の活性化に向けて

日本経済の当面の課題は、デフレを脱却し、経済を成長軌道に乗せて行くことである。そのためには、今後の低炭素社会や高齢社会に向けて、積極的に投資が行われ、需要が創造されるよう総合的な政策を実行することが重要である。

(税制)

1. 住宅用家屋に対する登録免許税の軽減措置の延長又は手数料化

住宅取得には多岐多重に課税されており、登録免許税については金額の多寡ではなく、事務手数料として取り扱うべきである。現行制度を継続する場合には、住宅取得者の負担軽減の見地から引き続き延長すべきである。

【現行制度】適用期限：平成 25 年 3 月 31 日

- ・所有権保存登記(新築のみ)：固定資産税評価額×0.15%(本則 0.4%)
- ・所有権移転登記(売買・贈与)：固定資産税評価額×0.3%(本則 2%)
- ・抵当権設定登記：借入金額×0.1%(本則 0.4%)

(税制)

2. 土地の売買等に係る登録免許税の軽減措置の延長

デフレ経済が続く中、資産のデフレを食い止めるためには土地の流動化を促進することが必要であり、現行の軽減税率は据え置くべきである。

【現行制度】適用期限：平成 25 年 3 月 31 日

- ・所有権移転登記(土地)：固定資産税評価額×1.5%(本則 2%)

(税制)

3. 不動産譲渡及び建設工事請負契約書に係る印紙税の廃止又は軽減特例の延長

電子商取引が広く行われている現状や重層的取引の不公平感等を考慮すれば、印紙税は廃止すべきである。住宅取得時には多岐多重に課税されており、廃止が難しい場合には現状の軽減特例は延長すべきである。

【現行制度】適用期限：平成 25 年 3 月 31 日

(例)

契約金額	本則税額	軽減税率
1 千万円超・5 千万円以下	2 万円	1 万 5 千円
5 千万円超・1 億円以下	6 万円	4 万 5 千円
1 億円超・5 億円以下	1 0 万円	8 万円

(予算)

4. フラット35Sエコの金利優遇措置の継続

デフレ脱却と経済成長を軌道に乗せるために、金融面から良質な住宅の普及促進を支援することが極めて重要である。

特に住宅取得層の所得がこの10年間大きく減少している中、住宅金融支援機構の長期固定の低利融資は、30代の子育て世代への大きな支援となると共に将来の金利上昇に対するリスクヘッジとなっている。この制度により省エネルギー住宅などの良質な持家促進が図られることは、将来の良質なストックの流通促進や資産活用などの市場活性化にも寄与するものとなる。

Ⅲ. ゼロエネルギー住宅など政策課題への対応

昨年度に住生活基本計画の見直しが行われ、課題の解決に向けての数値目標とロードマップが示された。これらの目標実現に向けて税制・予算・金融面からの支援措置が必要不可欠である。

(税制)

5. 省エネ改修促進税制の拡充・延長

既存住宅の省エネ化は、生活時のエネルギー削減のキーポイントであり、下記のように拡充した上で延長すべきである。

【要望内容】

- ①主たる居室の省エネ改修でも適用出来るように基準を緩和すべきである。
- ②初年度に控除しきれない金額がある場合には、翌年の所得からも控除すべきである。
- ③申請手続き等の簡素化や書類の統一化を図るべきである。

【現行制度】

- ・所得税(投資型減税)：最大控除額20万円
- ・固定資産税：120㎡を限度に翌年分の税額を1/3減額

(税制)

6. バリアフリー改修促進税制の拡充・延長

高齢化社会の進捗で介護などの社会保障費の増大が見込まれる中、高齢者世帯住宅のバリアフリー化の促進は急務であり、下記のように拡充した上で延長すべきである。

【要望内容】

- ①高齢者の年金所得等を鑑みれば、初年度に控除しきれない金額がある場合には、翌年の所得からも控除すべきである。
- ②固定資産税の軽減対象面積については、省エネ改修と同等の120㎡に引き上げるべきである。

【現行制度】

- ・所得税(投資型減税)：最大控除額15万円
- ・固定資産税：100㎡を限度に翌年分の税額を1/3減額

(税制)

7. 旧耐震住宅の建て替え促進支援制度の創設

現在、耐震不足の住宅が約1,000万戸存在しており、平成32年度までに住宅の耐震化率を95%まで引き上げることが目標とされている。目標達成のためには、毎年66万戸の解消が必要である。1981年以前の住宅は既に30年以上経過しており、建替え等を含めて大胆な施策の実行が必要である。

【税制】

【所得税(住宅ローン減税)】

- ・耐震等級2以上の良質な住宅に建て替えた場合には、所得税や住民税より減税

【登録免許税】

- ・所有権保存登記や移転登記の軽減措置

【固定資産税】

- ・固定資産税軽減措置の期間を5年間とする。

【予算】

- ・耐震診断に対しては全て国の補助金で実施し、判定の結果建替えざるを得ない場合には、除却費用の2分の1(上限100万円)を補助して、耐震化を促進すべきである。

(税制)

8. 既存住宅の買取再販に係る不動産流通税の軽減措置の創設

ストック型社会への対応として、既存住宅を買い取り、省エネ・耐震改修や再生可能エネルギーを活用するなどの住宅性能向上を図った上で再販する場合には、事業者が仕入れる住宅の不動産取得税及び登録免許税は非課税とすべきである。

(予算・税制)

9. サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る税制制度の拡充と安定した制度

サービス付き高齢者向け賃貸住宅に対しては、高齢者の居住安定推進事業の10年間の供給目標に対して集中的に普及促進を図るべきである。そのためには、5年程度の安定した制度として確立し、事業者が安心して計画が進められるようにすることが重要である。

特に高齢者向け住宅等の事業は、社会的に意義ある事業として促進させるためには、相続税の軽減措置などの特例を拡充すべきである。

【補助金制度の継続】

- ・ サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続(100万円/戸の補助金)

【所得税・法人税】

- ・ 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)×5年間 *床面積25㎡以上/戸

【固定資産税】

- ・ 5年間に亘り2/3を軽減:床面積要件:30㎡以上(共用部分含)を
⇒床面積25㎡以上/戸へ変更

【不動産取得税】

- ・ 家屋:1戸当り1,200万円控除
- ・ 土地:家屋の床面積2倍に当る土地面積相当分の価額を減額
*床面積要件:30㎡以上/戸⇒床面積25㎡以上/戸へ変更

【相続税】

・ 小規模宅地等の評価減の特例の取り扱いにおいて、貸付事業用宅地等の場合には、200㎡を限度に50%の評価減が実施されているが、サービス付き高齢者向け賃貸住宅については、社会的見地から一般の貸付け事業用宅地と区別し、特定事業用地等の場合と同等に400㎡を限度に80%の評価減を実施すべきである。

(予算・税制)

10. 高齢者の住宅資産の活用促進税制の創設

高齢者が住宅資産を有効に活用して、高齢者向け賃貸住宅や介護施設などに住替えを行いやすくするための支援税制を創設すべきである。

【不動産所得】

- ①65歳以上の高齢者が自宅を賃貸した場合の確定申告については、一定以下の不動産所得に対しては非課税や手続きの簡素化等の措置を実施すべきである。

(例)

- ・ 自宅の賃貸収入－概算経費(賃貸収入×50%)=100万円以下⇒申告不要

【所得税】

- ②高齢者が介護施設等に入所後5年間は一種の猶予期間として、5年以内に自宅を譲渡した場合には居住用財産の特別控除(3,000万円控除)が適用できる特例を創設すべきである。

*所得税の「居住用財産の3,000万円控除」の高齢者向け特例

	空家にしておくケース	賃貸するケース	相続人が居住するケース
施設等に入居後5年以内に譲渡した場合	○	○	○
入居後5年を超えて譲渡した場合	×	×	×

*現状の取り扱いでは、住まなくなってから3年目の12月31日までに譲渡した場合にのみ適用される。賃貸に供した場合には、その段階で適用要件を満たさなくなってしまう。

③高齢者が介護施設等に入居後5年以内に発生した相続については、下記の特例を適用すべきである。

*相続税の「小規模宅地等の評価減の特例」に関して

	空家にしておくケース	賃貸にするケース	相続人等が居住するケース
入居後5年以内に相続が発生した場合	240㎡まで80% 評価減	240㎡まで80% 評価減	240㎡まで80% 評価減
入居後5年を超えて相続が発生した場合	適用なし	200㎡まで50% 評価減	240㎡まで80% 評価減

(再掲)

11. フラット35SECOの金利優遇の継続

(予算)

12. 先導的モデル事業への支援

ゼロエネルギー住宅やエコタウンなど先導的な事業に対して支援を行い、今後の普及促進の足掛かりを築いていくことが重要である。また、このような先進技術の普及促進は、海外展開等も含めて戦略的な取り組みが必要である。

(予算)

13. 太陽光発電の余剰電力買取制度及びシステム導入支援補助金の継続

家庭用エネルギーの自給率の向上は、我が国のエネルギー政策の上からも最重要課題であり引き続き支援していくことが必要である。

特に既存住宅への普及を図るためには、強度補強の費用や技術的な援助等の支援策の強化が必要である。

(予算)

14. 民生用燃料電池導入支援補助金の継続

電力不足が懸念されていることから、太陽光発電と並び家庭用燃料電池の普及促進は重要な課題であり、引き続き支援を継続することが重要である。

特に家庭用の燃料電池は、日本がリードしている技術であり、今後の海外展開等も含めて戦略的な配慮が必要である。

(予算)

15. スマートハウス関連アイテムの導入支援制度の継続

家庭用電気使用量の分散化や効率的な利用を促進すると共に非常時の停電対応のために下記のアイテムについても支援制度を継続すべきである。

①定置用リチウムイオン蓄電池導入支援制度の継続

(改善要望)

契約前予約決定通知制度は、契約後の予約でも可能のように制度の改善をお願いしたい。

②エネルギー管理システム(HEMS)導入支援制度の継続

IV. 中小事業者の支援

16. 中小事業者への支援

良質な住宅の供給促進を図るため中小事業者の技術向上や技能工の育成などの支援を継続する必要がある。

①長期優良住宅や省エネ住宅の普及促進のための補助事業の拡充

②長期優良住宅・省エネ住宅の普及促進のための技術向上のための支援

③技能継承のために大工等の技能者の育成支援

④リフォーム事業者の技術力向上や市場のインフラ整備のための支援

以上