

**平成 26 年度 住宅・土地関連税制改正要望
住宅関連予算要望**

平成 25 年 8 月

一般社団法人 住宅生産団体連合会

平成 26 年度 住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望

一般社団法人 住宅生産団体連合会

日本経済は、デフレからの脱却に向けた政府の政策により、円安による輸出環境の改善、大胆な金融緩和や財政出動による株式市場の活況など再生の兆しが見えてきているところである。

これからは、規制改革や税制による支援などで民間の力を最大限活用して、日本経済を成長軌道に載せることが重要である。

一方、日本は、高齢化の加速・少子化による人口減少、資源・エネルギー問題など喫緊の課題がある。住宅分野でも、耐震化、省エネルギー化、少子高齢化、ストック社会への対応など早急に解決しなければならない課題が山積している。これらは、今後多くの国が直面する課題であり、世界に先駆けて克服していくことが、日本の経済を世界トップレベルに押し上げる力となっていくものと考えらる。

政府の戦略市場創造プランにおいて、「国民の健康寿命の延伸」、「クリーン・経済的なエネルギー需給の実現」、「安全・便利で経済的な次世代インフラの構築」、「世界を惹きつける地域資源で稼ぐ地域社会の実現」の4つの分野のロードマップが示された。これらの4つの分野において、生活の基盤である住宅は大きな関わりを有しており、プランの実現にむけて住宅産業が果たすべき役割も大きい。

今後の住宅政策を推進していくためには、住宅の税体系の抜本的な改革も必要であり、根幹としての恒久制度の確立とともに、機動的な措置としての政策減税や予算の組み合わせが重要である。

こうした観点から、住宅生産団体連合会では下記の重点項目を中心に平成 26 年度住宅・土地関連税制改正・住宅予算編成に際して、以下の措置を要望する。

【重点項目】

- I. 住宅に係る消費税について
- II. 成長戦略としての住宅政策
- III. 安心・安全、環境に優しい住宅・街の形成
- IV. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成
- V. 既存住宅流通・リフォーム市場の形成
- VI. 復興の促進・中小事業者への支援

I. 住宅に係る消費税について

住宅は、国民生活の基盤であり、社会安定の基礎である。一方で日本経済を支える内需の大きな柱でもある。

住宅市場の混乱は、日本経済に大きな悪影響を及ぼすとともに住宅を取得する者にとっても大きな障害となる。

国民が安心して住生活の向上に投資できる環境を整備することが重要である。

①. 住宅取得環境の激変に対する機動的な対応

消費税率の引上げにともなう駆け込み需要とその反動減を緩和するために、消費増税の負担を軽減する住宅ローン減税の拡充と効果が限定的な層に対する給付措置（現金購入者も含む。）が講じられた。

今後、10月1日（指定日）以降の市場動向に注視し、受注の急減や金利の上昇など市場環境の激変に対しては、成長戦略の妨げとならないよう税制・金融両面からの機動的な対応が必要である。

②軽減税率や還付など安定した恒久的負担軽減制度の早期実現

消費税制度の今後の議論において、生活の基盤としての住宅を国の最重要政策として捉え、諸外国の事例も参考にしつつ、住宅に係る消費税については軽減税率や還付など安定した恒久的負担軽減制度として早期に確立すべきである。

併せて、住宅の取得・保有に係る多岐多様な住宅税制の抜本的な改革も必要である。

【欧米主要国の住宅に対する住宅消費税の取り扱い】

2012年12月1日現在

国	標準税率	住宅の税率等	内 容	消費者の負担
アメリカ (ニューヨーク市)	8.875%	非課税	小売売上税で、仕入れ段階での課税がない。最後の小売段階で非課税のため負担はゼロである。	負担無し
イギリス	20%	0%	仕入段階では課税されるが、最終の販売時に税率が0%であり、仕入れ段階での課税分を控除できる。	負担無し
フランス	19.6%	課税又は7%	一般の住宅には標準税率が適用されているが、住宅改修や軽減住宅建設（社会住宅等）に軽減税率を活用。	19.6%又は7.0%
ドイツ	19%	非課税	最終販売段階で非課税であるが、部材等の仕入れ段階での課税分は原価に算入して販売価格に転嫁される。	仕入れ原価に掛る 税額を実質負担
イタリア	21%	4%、10%	一般の住宅(主たる住宅)に対しては4%、奢侈な住宅・別荘などは10%の軽減税率が適用される。	一般の住宅は4%
カナダ (オンタリオ州)	13%	課税、還付 あり	カナダの場合は、連邦税と州税があり、合計して課税されるが、還付制度による負担軽減措置が取られている。	還付により実質 5.2%の負担

Ⅱ. 成長戦略としての住宅政策

日本の住まいや街は先進諸国と比較して、省エネ性や快適性、街並みの美しさなど質の面に於いては未だ見劣りすると言わざるを得ない。また、少子高齢化・人口減少、資源・エネルギー問題など直面している諸課題もある。これらに対して、IT技術や先進的な設備機器などの活用により、住宅産業を最先端な産業に転換していくことで内需の厚みを増すとともに、健康で快適な暮らしの実現は、高齢化社会における社会保障費や医療費の減少にも大きく貢献していくものとする。

(税制)

1. 住宅取得資金の贈与税の非課税制度の拡充・延長

高齢者の金融資産を子育て世代の持ち家取得に活用する同制度は、所得環境が厳しい状況において非常に有効に機能してきた。平成26年度には、一般住宅で500万円、省エネ・耐震性を満たす住宅で1,000万円に引き下げられる予定であるが、日本の成長戦略の重要課題として、内需の柱である住宅投資の拡大や省エネ化・耐震化等の住宅政策の課題に応えるために、非課税枠を拡大した上で同制度を延長すべきである。

【現行の非課税制度】

	一般住宅	省エネ・耐震性を満たす住宅
平成25年	700万円	1,200万円
平成26年	500万円	1,000万円



【拡充要望】

	一般住宅	省エネ・耐震性を満たす住宅
平成26年度以降	1,500万円	2,000万円

(税制)

2. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税の減額措置は、昭和25年より運用が開始され、昭和38年度から法制化されてきたものであり、住宅取得者にとっては当然の措置と理解されている。

平成26年4月からの消費税率引上げにより家計費の増加が予想される中、住宅取得者の所得環境は依然厳しい状況が続いている。子育て世代の持ち家を推進する政策

の観点から、初期の負担を軽減することが重要であり同制度は引き続き延長すべきである。

【現行制度】

対象住宅：居住部分の床面積が 50 m² (共同賃貸住宅 40 m²) 以上 280 m² 以下

	固定資産税の減額措置	対象面積
一般の新築住宅	3年間2分の1(中高層5年間2分の1)	120m ² までの部分

(税制)

3. 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長

長期優良住宅の認定制度が平成 21 年 6 月より実施されたが、現状の普及率は 1 割強に留まっている。今後、更なる普及促進を図り、中古市場における評価が定まるまでは、同制度は引き続き延長すべきである。

【現行制度】

①固定資産税の減額措置	5年間2分の1(中高層7年間)
②不動産取得税の課税標準の特例	課税標準から1,300万円の控除(一般住宅1,200万円)
③登録免許税の税率の軽減措置	保存登記：税率0.1%(一般住宅0.15%)
	所有権移転登記：税率0.2%(一般住宅0.3%)

(税制)

4. 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等の計画の認定制度が平成 24 年 12 月より運用されたが、今後ともエネルギー政策の観点から普及を加速することが重要であり同制度は引き続き延長すべきである。

【現行制度の延長】

登録免許税の税率の軽減措置	保存登記：税率0.1%(一般住宅0.15%)
	所有権移転登記：0.1%(一般住宅0.3%)

(税制)

5. 土地・住宅の取得・譲渡等に係る特例措置の延長

住宅用地の供給や流通量の拡大は、消費者の選択肢の幅を広げるとともに、不動産市場が活性化されることは成長戦略上も重要なことであり、以下の特例は引き続き延長すべきである。

①デベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例

(本則：6ヶ月→特例：1年)

②住宅用土地に対する不動産取得税の軽減措置を受ける場合の土地取得から新築までの期間要件に係る特例

(本則：2年→特例：3年、100戸以上の共同住宅等は4年)

③優良宅地の造成のために土地等を譲渡した場合の軽減税率等の特例措置の延長

5年超(長期)の土地等の譲渡のうち、優良住宅地の造成等のための譲渡について、下記の部分について軽減税率適用される。

<2,000万円以下の部分の金額>

・所得税 10%(本則15%) 住民税 4%(本則5%)

④マンション建替事業に係る特例措置の延長

- ・権利変換手続開始の登記に係る非課税措置
- ・建替組合が売渡し請求又は買取り請求により取得する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記に係る非課税措置
- ・権利変換後の土地に関する権利について必要な登記に係る非課税措置

(税制・予算)

6. 良質な賃貸住宅の普及を促進する支援制度の創設

日本の賃貸住宅は、欧米と比較して一戸当たりの面積が狭く、耐震性や省エネ性に劣る住宅が多く、未だに改善が進まないのが現状である。

今後、働き方・住まい方の多様化などで、賃貸住宅が求める層も増加してくるものと思われる。そこで、良質な賃貸住宅の普及促進を図るために総合的な検討を行うことが必要である。

(例えば)

- ①一定以上の良質な賃貸住宅に対しては、減価償却費の割増償却制度を導入する。
- ②相続税における小規模宅地の評価の特例の内、貸付事業用宅地の対象面積を引き上げる。

(予算)

7. 住宅金融支援機構の融資制度による機動的な対応

2014年4月以降の消費税率引き上げによる影響に注視し、住宅投資の減少が成長戦略の足かせとならないよう金利動向など市場の状況に応じて、金利引下げなどの機動的な政策を実施すべきである。

Ⅲ. 安心・安全、環境に優しい住宅・街の形成

先の阪神・淡路大震災では建物の倒壊による圧死が非常に多かったことは記憶に新しい。今後、東南海地震など大規模な地震が想定されている中、未だに耐震性に問題のある住宅が1,000万戸以上存在しており、早急に対策を実施することが必要である。

また、一昨年の中日本大震災による原子力発電所の問題により、日本のエネルギー需給の逼迫による影響は、生活時におけるエネルギーの見直しを迫られており、先進の技術を駆使したスマートハウス・スマートシティの普及促進を図ることが成長戦略上も重要である。

(予算)

8. 旧耐震住宅の建て替え促進支援制度の創設

平成32年度までに住宅の耐震化率を95%までに引き上げることが住生活基本計画の目標とされており、毎年66万戸の解消が必要となっている。しかし、過去5年間(H15年～H20年)で改善された住宅は100万戸(年20万戸)程度に過ぎない。昭和56年(1981)以前の旧耐震基準の住宅は既に30年以上経過していることなどから、建替え等を含めた大胆な施策の実行が必要である。

仮に、10万戸の住宅が改修され倒壊を免れることになれば、およそ20万人から30万人の人命が圧死からのリスクを避けられることとなる。

【例えば】

昭和56年以前に建築された住宅で、耐震診断の判定の結果建替えざるを得ない住宅の場合には、除却費用の2分の1(上限100万円)を補助して耐震化を推進すべきである。

(予算)

9. スマートウェルネス住宅・シティ実現のための先導的モデル事業への補助制度の創設

日本再興戦略に於いて、安心・健康・省エネでバリアフリーにも配慮した歩いて暮らせるまちづくり「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現が掲げられ、次世代の住宅・まちづくり産業の創出が示された。これらを推進するために先導的モデル事業への補助制度を創設し普及に努めるべきである。

(予算)

10. エネルギー関連設備機器の補助制度の継続

住宅の省エネルギー化は、住宅本体と関連する設備機器との総合的なコントロールが重要となってきた。そのために、エネルギー関連の設備機器についての支援は、引き続き継続するとともに、補助金制度の簡素化と申請時期等の統一化など、消費者が使いやすい制度に改める必要がある。

(例) 現行申請時期

- | | | | |
|-------------|-------|--------|-------|
| ・ 太陽光発電システム | → 着工前 | ・ 蓄電池 | → 契約前 |
| ・ HEMS | → 設置後 | ・ 燃料電池 | → 着工前 |

IV. 高齢者が安心して暮らせる住宅・街の形成

諸外国に先駆け、日本は高齢社会を迎えたが、高齢者が安心して暮らせるよう住宅資産の活用やサービス付き高齢者向け賃貸住宅・介護施設などの普及を積極的に推進する必要がある。

(税制)

11. 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、サービス付き高齢者向け賃貸住宅や介護施設などに住み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に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。

【所得税】

②高齢者が介護施設等に入所後5年間は猶予期間として、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。

介護施設に入所後、安心して自宅の活用方法などが検討でき、自身の将来設計もし易くなる。

(現行：住まなくなった日から3年目の年の12月31日まで譲渡が対象)

(予算)

12. サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続

高齢者の居住安定推進事業の平成32年までの供給目標(60万戸)に対して、サービス付き高齢者向け住宅整備事業は順調に推移しており、目標達成までは引き続き1戸当たり100万円の補助制度は継続すべきである。

*サービス付き高齢者向け住宅の登録数：H25年4月末現在で、住戸数110,134戸

V. 既存住宅流通・リフォーム市場の形成

長期優良住宅など良質な住宅ストックの形成が推進されている中、環境問題やエネルギー制約・経済環境の視点などから、ライフサイクルに合わせた住宅取得の選択肢の幅を広げることも今後の大きな課題となっている。既存住宅の長期優良住宅認定制度の検討が進んでいるが、今後、欧米並みのゆとりある住生活の実現を図るためにも、良質な既存住宅流通・リフォーム市場の拡大が重要である。

(税制)

13. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長

ライフステージに合わせた住み替えを行う支援制度として定着しており、今後の既存住宅の流通促進を図る制度として、国民の住生活向上のために引き続き延長すべきである。

【譲渡益が発生した場合】

①居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

個人が所有期間10年超の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合に譲渡益が発生した時は、課税を繰り延べる。

(譲渡した居住用財産の譲渡価格が1億5千万円以下が対象)

【譲渡損が生じた場合】

②居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、買い換えた場合に譲渡損失が発生したとき、他の所得と損益通算及び翌年以降3年間の繰越控除が出来る。

③居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、譲渡損失が発生した時は、譲渡した資産に係る住宅ローン残高から譲渡価格を控除した額を限度に、他の所得と損益通算及び翌年以降3年間の繰越控除が出来る。

(税制)

1 4. 既存住宅の買取再販に係る不動産流通税の非課税措置の創設

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売する場合には、事業者が仕入時にかかる流通税は非課税とすべきである。

* 不動産取得税・登録免許税が仕入時に掛かるため、原価として算入されて消費者の負担増となっている。

(予算)

1 5. 既存住宅の長期優良住宅認定制度の普及のためのモデル事業の推進

消費者の選択肢の拡大や安心して既存住宅を購入できる消費者保護の観点などから、既存住宅をリフォームして長期優良住宅化するモデル事業に対して、補助制度を創設して普及促進に努めるべきである。

VI. 復興の促進・中小事業者への支援

(税制)

16. 被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度・特別償却等の延長

①特定激甚災害地域内において、被災者向け優良賃貸住宅を新築又は新築されたものを取得してこれを賃貸の用に供した場合には、その賃貸の用に供した日以後5年以内の日を含む各事業年度において、普通償却限度額の50%相当額(法定耐用年数が35年以上のものについては、70%相当額)の割増償却をすることができる同制度は、引き続き延長すべきである。

②相当数の住宅が滅失した地域の居住の安定の確保に寄与する事業を行う方として認定地方公共団体の指定を受けた方が、復興居住区域内において、被災者の居住の確保に資する一定の要件を満たす優良な賃貸住宅(被災者向け優良賃貸住宅)を取得又は新築して、これを賃貸供給事業の用に供した場合には、その事業の用に供した日の属する年において、その取得価格の25%相当額の特別償却又は取得価格の8%相当額の税額控除の選択適用ができる。

なお、税額控除される金額は、その年分の不動産所得に係る所得税の20%相当額が限度とされ、控除しきれなかった金額については、4年間の繰越控除ができる同制度は引き続き延長すべきである。

(予算)

17. 中小事業者の技術向上や技能者育成のための支援制度の継続

良質な住宅の供給促進や既存住宅の市場の活性化を図るために、中小事業者の技術力の向上や技能工の育成などの支援を継続し、地域の発展や環境技術の向上を推進すべきである。

- ①長期優良住宅や低炭素住宅の普及促進するための技術力向上の補助事業の拡充・継続
- ②新築住宅の省エネ基準の義務化に向けて、施工技術の向上など環境整備の支援
- ③技能伝承のための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