

# 平成25年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言

## <税制関係>

### 1. 消費税率引き上げにともなう住宅取得時の負担軽減措置

消費税率の引き上げを住宅にそのまま適用することは、国民の基本的かつ重要な生活基盤である住宅の取得をおびやかすこととなるため、住宅取得者に消費税増税分を実質的に戻す制度を構築する等、税負担をこれ以上増やさないための効果的な軽減措置を講じること

あわせて、消費税と二重課税となっている不動産取得税、登録免許税、印紙税等についても廃止等を含めた抜本的な見直しを行うこと

### 2. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること

#### (1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（移転登記：本則2%→0.3%保存登記：本則0.4%→0.15%抵当権設定：本則0.4%→0.1%）の適用期限（平成25年3月31日）を延長すること

#### (2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5%）を平成25年4月1日以降も当面据え置くこと

#### (3) 不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減措置の延長

不動産の売買契約書等に貼付する印紙税の軽減措置について、適用期限（平成25年3月31日）を延長すること

#### (4) 住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事に係る所得税の特別控除の延長

住宅のバリアフリー及び省エネについての一定の改修工事を行った場合に係る所得税の特別控除の適用期限（平成24年12月31日）を延長すること

#### (5) 住宅のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事等に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充

住宅のバリアフリー及び省エネについての一定の改修工事を行った場合に、その翌年に住宅に係る固定資産税額を3分の1に減額する措置の適用期限（平成25年3月31日）を延長するとともに、耐震改修を行った場合に固定資産税額を2分の1に減額する措置の減額期間（現行：2年間）を3年間に拡充すること

### 3. 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストック形成をしていく観点から不動産を買い取り

一定のリフォームを施したうえで再度販売する場合における当該買取りに係る不動産取得税、登録免許税を非課税とするとともに販売に係る消費税を減免する措置を創設すること

#### 4. 各種軽減措置に係る適用要件の緩和

以下の特例措置について、昭和56年6月以降に建築確認がなされた中古住宅については原則として適用対象とすること。また新耐震基準以前の建物で耐震化工事を要する場合には購入後に耐震化工事を実施した住宅についても各種特例の適用対象となるよう要件を見直すこと

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例

特定の居住用財産の買換え特例

### <政策関係>

#### 1. 宅地建物取引主任者の名称変更

昨今の宅地建物取引については、相当の専門性が求められ、宅地建物取引主任者に対する社会的評価が高まっていることから、宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」に名称変更すること

なお、名称変更するにあたっては資格者の設置要件等、基本的な枠組みについては現行制度を堅持すること

#### 2. 良質な既存住宅の流通活性化策の推進

環境保全に配慮する観点から、既存住宅を適切に維持管理し、良質ストックの活用・流通促進を図るための以下の施策を講ずること

- ① 住宅の補強やリフォーム等による質の改善が適切に評価に反映される既存住宅の評価システム（特に担保査定時）の構築及びそうした評価手法が受け入れられるための環境整備を図ること
- ② インスペクション（検査制度）の充実・普及を図り、良質な既存住宅のストック形成を促進すること
- ③ 住宅の履歴制度（リフォーム履歴等を蓄積し取引時に活用する仕組み）の充実・普及を図ること

#### 3. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと

- ① 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化

する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと

- ② 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ③ 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

#### **4. 不動産任意売却円滑化を図るための法整備**

複数の担保権が存在する不動産については、後順位抵当権者の不同意等によってスムーズな任意売却を阻害する要因となっていることから、利害関係者の利益に配慮しつつ、すべての担保権の抹消が可能となるような不動産任意売却の円滑化を促進する法律を整備し、早期売却による債務者の負担軽減を図ること

#### **5. 不動産登記制度の改善**

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため、不動産登記制度について以下の改善を行うこと

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
- ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

#### **6. 定期借家制度の改善**

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを行うこと

- ① 居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切替えを認めること
- ② 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

#### **7. 賃貸不動産管理業の確立**

賃貸不動産管理業の適正化を図るため、管理業を取り巻く各種資格制度等の整備を図るとともに、賃貸不動産管理業を法的に確立させること

#### **8. 民法（債権法）改正への要望**

現在、法制審議会民法（債権法）部会が検討を進めております民法（債権法）改正案のうち、①保証契約について②目的物の一部が利用できない場合の賃料の減額等③賃貸借終了時の原状回復④敷金返還債務の承継⑤目的不動産の所有権が移転した場合の賃貸借の帰す⑥不安の抗弁権の明文化については、実務に大きく影響することから慎重にご審議いただきますよう要望いたします。