

平成30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. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

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、土地の流動化・有効活用の促進等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) 新築住宅の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を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

(2) 不動産取得税に係る特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

- ① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（原則：4%→3%）
- ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置
- ③ 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置

(3) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3%→0.1%）の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

(4) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（平成29年12月31日）を延長すること。

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

(5) 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税・都市計画税について、商業地等に係る固定資産税を前年同額に据え置く特例など、現行の負担調整措置及び条例減額制度の適用期限（平成30年3月31日）を延長すること。

- ① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置

<商業地等の場合>

ア. 負担水準が70%以上の場合

：今年度課税標準額は今年度評価額の70%とする

イ．負担水準が60%以上70%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額と同額に据え置く

ウ．負担水準が60%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする

<住宅用地の場合>

ア．負担水準が100%以上の場合

：今年度課税標準額は今年度評価額の100%とする

イ．負担水準が100%未満の場合

：今年度課税標準額は前年度課税標準額に今年度評価額の5%を加算した額とする

② 商業地等に係る条例減額制度

課税標準額の上限を評価額の60%～70%未満の範囲で条例で定める値に引き下げられる

③ 住宅用地等の税負担急増土地に係る条例減額制度

条例で課税標準額の伸びに上限（1.1以上）を設定できる

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 …… 平成30年3月31日

② 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置
…… 平成30年3月31日

③ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） …… 平成30年3月31日

④ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置 …… 平成30年3月31日

⑤ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長（固定資産税） …… 平成30年3月31日

⑥ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円特別控除
…… 平成29年12月31日

2. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

中古住宅流通・リフォーム市場を活性化し、多様な消費者のニーズに対応していくため、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置について、住宅の敷地に係る軽減措置を創設すること。

3. 耐震基準不適合の中古住宅を取得し、6カ月以内に耐震改修工事を行い居住の用に供した場合の不動産取得税の軽減措置を敷地にも適用

平成26年税制改正で新設された標記特例措置については、建物には適用されるが、土地には適用されない。建物と敷地は一体で取引する機会が多いため、敷地にも不動産取得税の軽減措置を適用すること。

4. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和

平成28年度税制改正で新設された標記特例措置をより使いやすくするため、以下の要件を緩和すること。

- ① 「相続時から3年以内」とされている適用期間の要件を緩和し、平成25年1月2日より前に相続した空き家についても本特例の対象とすること
- ② 相続開始の直前において、被相続人が老人ホームや介護施設等に入っていた場合でも本特例の対象とすること
- ③ 相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること

5. 住宅ローン控除等の要件の緩和

(1) 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、不動産取得税と同様に昭和57年1月1日以降に新築されたもの又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

(2) 床面積要件の引下げ

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件（50㎡以上）を引下げること。

6. 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税に係る特例措置の拡充

低未利用不動産の有効活用・発生抑制に資するため、不動産取得時の登録免許税・不動産取得税に係る特例措置を拡充すること。

7. 隣地所有者への敷地売却などに係る税制特例の創設

今後の人口減少による、空き家・空き地の増加に対処し、不動産需要を喚起するため、隣地所有者に敷地を売却した場合の売却者の譲渡税や、購入者の不動産取得税等を軽減する税制特例を創設すること。

8. 住宅ローン減税の二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

9. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3）の適用対象とすること。

10. 都市の魅力向上に係る特例措置の創設

人口減少社会において低未利用土地が都市内にランダムに生じる「都市のスポンジ化」への対策のための制度創設に伴う税制上の特例措置を創設すること。

11. 総合的な流通課税の見直し

消費税の負担軽減策をはじめ、不動産取得税の抜本的見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止、住宅ローン控除の拡充など総合的な流通課税の見直しを検討すること。

12. 長期譲渡所得の特別控除の創設

人口減少下における空き家等の流通促進、地方創生等のため、空き家バンクへの登録空き家等や、隣地所有者への譲渡等に対して、長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

<政策関係>

1. 空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年より変わっていない。昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まりや、宅建業法の改正等による宅建業者の役割増大等に鑑み、消費者の負担にも配慮しつつ、空き家等の低額物件に係る媒介報酬を見直すこと。

2. 空き家所有者に係る税情報の開示

急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みを構築すること。

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

5. 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

- ① 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
- ② 契約期間が1年以上の場合の、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

6. 不動産任意売却促進を図るための法整備

複数の担保権等が設定されている不動産の任意売却を促進し、不動産流通活性化を図るため必要な法整備を行うこと。