

平成31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) 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31年4月1日以降も当面据え置くこと。

(2) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長

宅建業者が中古住宅を買い取り、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販売する場合の、宅建業者の中古住宅及びその敷地取得に係る不動産取得税の軽減税率(平成31年3月31日)を延長すること。

2. 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延長・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、適用期限の延長に加えて、以下のとおり適用の要件を緩和すること。

- ① 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
- ② 譲渡後に買主において耐震改修または除却を行う場合についても本特例の対象とすること
- ③ 「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
- ④ 相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供さないという要件を緩和すること
- ⑤ 家屋を譲渡する場合、新耐震基準に適合させなければいけないという要件は、京都など築古の建物を大事にする文化のある地域では実態に合わないため、当該要件を見直すこと

3. 地方経済活性化のための税制の創設

(1) 土地建物等に係る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、個人の土地建物等に係る長期譲渡所得の特別控除を創設すること。

(2) 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための不動産取得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。

(3) 隣地を購入した場合における税制特例の創設

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、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。

4. 消費税増税への対応

消費税引上げを住宅にそのまま適用することは、国民生活の基本的要素である住宅の取得をおびやかすこととなるため、住宅ローン控除の拡充等を検討すること。

5. 所有者不明土地に対応するための税制優遇措置等の創設

(1) 地域福利増進事業に係る課税の特例措置の創設

所有者不明土地の有効活用を促すために、地域福利増進事業の用に供する土地・建物に係る固定資産税等を軽減する特例措置及び地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得の特別控除を創設すること。

(2) 相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、例えば3年以内に相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する措置を創設すること。

6. 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、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅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) 床面積要件の見直し

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を35㎡以上とすること。

(3) 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。

7. 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。

8. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと、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。

<政策関係>

1. 空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年5月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、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。

2. 賃貸の媒介報酬の見直し

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年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、賃貸による空き家等の有効活用も多分にあることから、賃貸に係る媒介報酬についても見直すこと。

3. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

心理的瑕疵となり得る取引等について、国民全体の利益の保護及び適正な宅地建物取引を実現するため、宅建業者が重要事項として説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間を明確にするガイドラインを作成すること。

4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

(1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

(2) 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

5. 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

6. 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貸主からの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

7. 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