

平成26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

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) 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26年3月31日）を延長すること

(2) 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置

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地建物取引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）とする特例措置の適用期限（平成26年3月31日）を延長すること

(3) 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の、譲渡益課税の繰延制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

(4) 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限（平成25年12月31日）を延長すること

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例・・・平成25年12月31日
- ② 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置・・・平成25年12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26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26年3月31日

- ⑤ 市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例・・・平成26年3月31日

2. 景気対策としての土地譲渡所得課税に係る特別措置の創設等

土地の有効利用・流動化を通じた景気回復・経済再生等を図るため、土地等の長期譲渡所得課税について以下の措置を講ずること

- ① 3年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度(控除額500万円)を創設すること
- ② みなし取得費(現行:譲渡収入金額の5%)を10%に引き上げること

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をさらに形成していく観点から、不動産を買取り一定のリフォームを施したうえで再度販売した場合における当該買取に係る不動産取得税及び登録免許税の非課税措置制度を創設すること

4. 各種軽減措置に係る適用要件の緩和

各種特例制度を以下のとおり改善すること

- ① 適用要件のひとつである耐震適合証明取得の判定にあたっては、購入後に耐震化工事を実施し、適合証明を取得する場合についても適用対象とすること
- ② 床面積の下限面積を40㎡(現行50㎡)以上とすること

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

5. 都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進に係る特例措置の創設

都市再興に向けた都市機能の整備の促進のため以下の特例措置を創設すること

- ① 都市機能誘導区域(仮称)の外から内への事業用資産の買換特例(圧縮記帳80%)
- ② 都市機能の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の課税の特例(土地提供者に対する居住用財産の買換特例(課税の繰延べ)及び長期譲渡所得税率の引き下げ)

＜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、相当の専門性を有することが求められ、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維持すること

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）を構築すること
- ② インスペクション（検査制度）を充実させ、既存住宅の適正な価格形成を構築すること
- 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）を充実させること

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に係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