

平成21年度 税制改正及び土地住宅政策等に関する要望書

〔税制関係〕

1. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン控除)の拡充および適用期限の延長

中堅所得者層の住宅取得を引き続き支援するため、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン控除)の適用期限(平成20年12月31日)を延長するとともに以下のとおり拡充すること

- ① 控除対象借入限度額を現行2,000万円から3,000万円に引き上げること
- ② 控除期間を引き続き10年または15年の選択制とすること
- ③ 控除率を次のとおり拡充すること

【現行】	【要望内容】
【控除期間10年の場合】 1年目～6年目まで1% 7年目～10年目まで0.5%	【控除期間10年の場合】 10年間1%
【控除期間15年間の場合】 1年目～10年目まで0.6% 11年目～15年目まで0.4%	【控除期間15年間の場合】 1年目～10年目まで0.75% 11年目～15年目まで0.5%

- ④ 住宅ローン控除の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、一定額を、10年間または15年間個人住民税から控除できるよう制度を拡充すること
- ⑤ 長期優良住宅や一定の省エネ工事を施した住宅について控除額等を拡充する措置を講ずること

2. 住宅用家屋に係る登録免許税の税率軽減措置の延長

住宅購入時における購入者の初期負担軽減を図るため、一定の住宅用家屋に係る登録免許税の税率の軽減措置(所有権保存登記:本則0.4%→0.15%、所有権移転登記:本則2%→0.3%、抵当権設定登記:本則0.4%→0.1%)の適用期限(平成21年3月31日)を延長すること

3. 不動産取得税に係る特例措置の延長及び拡充

不動産の流通コストを軽減し、住宅をはじめとする土地建物の流通促進及び既存住宅の利活用を図るため以下の措置を講ずること

- ①宅地評価の土地に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(現行:2分の1に減額)及び住宅用家屋及び土地に係る税率の軽減措置(現行:本則4%→3%)の適用期限(平成21年3月31日)を延長すること
- ②耐震基準を満たさない既存住宅を取得した後に耐震改修工事を行った場合について、現行の既存住宅に係る軽減特例の適用対象とすること

4. 特定事業用資産に係る買換特例の延長

土地の有効活用を促進し地域活性化を図るため、所有期間10年超の土地建物から国内にある土地建物へ買換えた場合の譲渡益課税の繰延制度(繰延率:80%)の適用期限(平成20年12月31日)を延長すること

5. 優良住宅地の造成等のための譲渡に係る税率軽減の特例の延長

土地の有効活用を促進し優良な宅地供給等を推進するため、優良住宅地の造成等のための譲渡に係る税率の軽減措置(現行:譲渡益2,000万円以下の部分:税率14%(うち個人住民税4%))の適用期限(平成20年12月31日)を延長すること

6. 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の特別控除制度の延長及び拡充

良好な環境を備えた良質な住宅の建設・宅地の造成を促進するため、特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合に係る譲渡所得の1,500万円特別控除について、対象となる宅地造成の事業面積を1ha以上(現行5ha以上)に拡充のうえ、適用期限(平成20年12月31日)を延長すること

7. 不動産の譲渡等に係る印紙税の特例措置の延長

不動産の流通コストの軽減を図るため、不動産の譲渡契約書等に係る印紙税の特例措置の適用期限(平成21年3月31日)を延長すること。なお、消費税を含む税体系の抜本的な改革が行われる際には、不動産の譲渡契約書に係る印紙税については、廃止を含めた抜本的な見直しを行うこと

8. 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重課制度の適用停止期限の延長

法人の土地譲渡益に対して、通常の法人税の他、特別税率が課される法人重課制度及び個人の不動産業者等が所有期間5年以下の土地等を譲渡した場合の事業所得等に係る重課制度の停止期限(平成20年12月31日)を延長すること

9. 商業地等の土地等に係る課税標準の特例措置の延長

商業地等の固定資産税等の負担軽減を図るため、課税標準額の法定上限率(原則:70%)を、条例により60~70%に軽減できる制度の適用期限(平成21年3月31日)を延長すること

10. その他特例措置の適用期限の延長

以下の特例措置の適用期限を延長すること

- 住宅のバリアフリー改修工事に係る住宅ローン控除の特例措置…適用期限;平成20年12月31日
- 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除…適用期限;平成20年12月31日
- 住宅の省エネルギー改修工事に係る住宅ローン控除の特例措置…適用期限;平成20年12月31日

11. 良質な中古ストック形成のための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な中古ストック形成を推進するため、不動産を買い取り、一定のリフォームを施したうえで、他に売買する場合において、当該宅建業者の買い取りに係る不動産取得税を非課税とすること

12. 良質な住宅への投資を促進するための緊急措置(投資減税)の創設等

良質な住宅への投資を促進するための緊急措置として、以下の措置を講ずること

- ① 長期優良住宅を新築又は取得した場合に、通常の住宅より上乗せして必要となる費用(上限:500万円)の10%に相当する額を、3年間、所得税額から控除すること
なお、既存住宅の取得であっても、当該住宅の売主が一定のリフォームを施し、優良な住宅に準ずると認められる住宅については、当該取得者に係る所得税について一

定の控除を認める制度をあわせて創設すること

- ② 既存住宅の質の向上に資するリフォーム(一定のバリアフリー改修工事、一定の省エネ改修工事及び一定の耐震改修工事)を行った場合に、工事に要した費用(上限:200万円)の10%に相当する額を当該年度の所得税額から控除すること

13. 消費税引き上げへの対応

消費税の引き上げは消費低迷を招くため、可能な限り現行税率の堅持をすることやむを得ず、税率を引き上げる場合には、登録免許税・不動産取得税および印紙税等の流通課税を抜本的に見直し、住宅取得時の税負担増を回避すること

〔政策関係〕

1. 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り替えを認めること
- (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

2. 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
- (3)「登記識別情報」の有効性確認がスムーズに行われるよう運用を改善し、不動産取引の円滑化を図ること

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)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
- (2)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運用を見直すこと

4. 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、賃貸不動産管理業に係る法令を整備し、賃貸不動産管理業を法的に確立させること