

平成21年9月8日

社団法人 プレハブ建築協会
会長 和田 勇

平成22年度住宅関連税制改正要望

住宅投資は内需拡大の柱であり景気対策として経済的波及効果が極めて高く、国民が豊かで安心できる住生活に役立つものである。6月に施行された「長期優良住宅普及促進法」は国民に幅広く浸透する事が重要であり「つくっては壊す」というフロー消費型社会から「良いものをつくり、きちんと手入れし、長く大切に使う」ストック型社会へ、住宅政策は移行されようとしています。又今秋に「住宅瑕疵担保履行法」も施行され消費者保護の観点からも住宅政策は転換期を迎えています。

当協会では、雇用対策として住宅需要の喚起をはかると共に、良質な住宅取得の支援、子育て支援、住宅・建築物の耐震化、既存住宅の流通促進など「安心社会」の実現に向け、国民がより利用しやすく、より効果のある税制のあり方を要望としてまとめました。制度の利用者の立場にもご配慮いただき、制度設計を検討していただきたく宜しくお願い申し上げます。

【重点項目】

- 1 住宅に係る耐震改修促進税制の拡充
- 2 住宅に係る改修促進税制の拡充
- 3 住宅ローン減税制度及び長期優良住宅の所得税額控除制度の拡充

【要望項目】

1 税制項目

- (1) 住宅に係る耐震改修促進税制の拡充（所得税）
- (2) 住宅に係る消費税について（消費税）
- (3) 住宅に係る改修促進税制の拡充（所得税、贈与税）
- (4) 住宅ローン減税制度及び長期優良住宅の所得税額控除制度の拡充（所得税、住民税）
- (5) 子育て支援のための住宅関連税制の創設（所得税・固定資産税）
- (6) 不動産所得における土地に係るローン金利の経費算入
- (7) 住宅に係る固定資産税の評価方法の見直し（固定資産税）
- (8) 土地・住宅に係る登録免許税について
- (9) 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税について

2 期限到来の特別措置等の延長

- (1) 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例（H21.12.31の適用期限の延長—所得税・個人住民税）
- (2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除（H21.12.31の適用期限の延長—所得税・個人住民税）
- (3) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除（H21.12.31の適用期限の延長—所得税・個人住民税）
- (4) 事業用建築物に係る耐震改修促進税制（H22.3.31の適用期限の延長—所得税・法人税）

- (5) 認定中心市街地において優良賃貸住宅を建設する場合の特例措置（H22. 3. 31 の適用期限の延長－所得税・法人税）
- (6) 住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例（H21. 12. 31 の適用期限の延長－贈与税）
- (7) 認定長期優良住宅の税率の軽減等の特例（H22. 3. 31 の適用期限の延長－登録免許税・不動産取得税・固定資産税）
- (8) マンション建替え税制（H22. 3. 31 の適用期限の延長－登録免許税・不動産取得税）
- (9) 住宅及び住宅用土地の取得に係る新築みなし取得時期要件の特例措置（H22. 3. 31 の適用期限の延長－不動産取得税）
- (10) 新築住宅に対する税の減額（H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税）
- (11) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制（H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税）
- (12) 住宅に係るバリアフリー改修促進税制（H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税）
- (13) 住宅に係る省エネ改修促進税制（H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税）
- (14) 阪神・淡路大震災の被災者が取得し代替家屋に係る課税標準の特例（H22. 3. 31 の適用期限の延長－不動産取得税）
- (15) 阪神・淡路大震災の被災住宅用地に係る課税標準の特例措置（H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税・都市計画税）
- (16) 阪神・淡路大震災の被災家屋に代わる代替家屋に係る軽減措置（H22. 3. 31 の適用の延長－固定資産税・都市計画税）

3 予算項目

- ・ 新築の賃貸住宅を対象とする太陽光発電設備導入に対する補助金事業

1 税制項目

(1) 住宅に係る耐震改修促進税制の拡充（所得税）

- ・耐震建替えにも適用。（改修しても、耐震性能が確保出来ない場合）
- ・控除対象限度額の増額（400万円の10%）、区域要件の撤廃

阪神・淡路大震災では犠牲者（6,433人）の8割以上が建築物の倒壊による窒息死・圧死で、倒壊した建物の約95%は1981年の新耐震以前の建築でした。中央防災会議では、特に切迫性の高い大規模地震について、東海地震では約6,700人、東南海・南海地震では約6,600人、首都直下地震では約4,400人にも及ぶ死者数が、建築物の倒壊を直接的な原因として発生するものと想定し、被害軽減対策の中でも死者数軽減（半減）の最も効果的なものは“建築物の耐震化”とし、「住宅等の耐震化を主とした人命に密接に関連する予防対策及び応急活動の対策方針（平成15年）」を始め、住宅の耐震化率75%を今後10年間（平成27年までに）で90%まで引き上げることを目標とし、その緊急対策で「一刻も早く進める必要がある」としました（平成17年）。これを受けて国土交通省では、既存住宅ストックの約25%（約1,150万戸）が現行の耐震基準を満たさない住宅と推計し、平成27年までに耐震化率90%達成のため、約550万戸の建替え及び約100万戸の耐震改修を目標として、「住宅に係る耐震改修促進税制」を創設し住宅の耐震改修を進めてきました。

しかし、現行制度では改修費用に対しての控除額が充分でないばかりか、建替えに至っては対象とならず、さらに地方公共団体の対応如何によっては、適用されない地域もあり、住宅所有者にとって有力な支援制度とはなっていないというのが現状です。

耐震不足の住宅に生活する者にとって、安心度の高い耐震建替えに要する費用は過大な負担となります。現在生活中的住宅も建設当時の建築基準法を満たしていたことに着目すれば、国民の安全確保のため、より強力な支援措置を行うことが期待されるところです。

国民の信頼に応えて利用者の立場で見直していただき、制度の延長・拡充をお願いいたします。

① 昭和56年5月31日以前に建設された住宅を改修しても新耐震基準を満たすことが見込めずに耐震建替えした場合、耐震工事に係る費用の10%相当額を、所得税額控除する。

・適用期間：平成22年4月1日から平成27年12月31日（着工及び工事完了）

・適用区域：日本全国

② 既存住宅を耐震改修した場合の所得税額の特別控除制度について、控除上限額を拡大し（400万円の10%）適用地域を日本全国とする。

③ 国民の住宅耐震化への関心や意識の向上を図るため、地方公共団体における本制度の利用状況を積極的に公開する。

(2) 住宅に係る消費税について（消費税）

- ・住宅に係る消費税への特別措置。
- ・既存住宅の取得に係る消費税は非課税（企業が買取り、再生・販売も非課税とするもの）。

(1) 住宅に係る消費税への特別措置

今後の住宅は、環境への負荷を最小限にとどめながら、経済社会の持続的発展を実現するため、その資産価値が超長期にわたって維持されることが求められています。これは、住宅が世代を超えて循環利用され、後生に継承される「社会的資産」としての位置づけを期待するものではないでしょうか。

住宅取得は、平均的な家計にとって人生最大の支出（投資）ですが、決して奢侈な支出ではありません。高額取得費に加えて、多額の消費税が課税されることは、一般の勤労世帯にとって納税のための追加借入れが必要になるなどの深刻な影響を及ぼします。

住宅に係る消費税についての特別措置を、ご検討くださるよう要望いたします。

- #### (2) 既存住宅の取得に係る消費税は非課税（企業が買取り、再生・販売も非課税とするもの）

既存住宅では個人間取引では非課税だが、住宅業者が買い取って新たな消費者に売却する場合は課税されている。

(3) 住宅に係る改修促進税制の拡充（所得税、贈与税）

- ・3種の改修工事は、どの組合せでも控除額の合算可とする。
- ・3種の改修促進税制について、居住者（親）に代わりその子供が改修工事代金を負担する場合も対象とし、かつ居住者への贈与税を非課税とする。

(4) 住宅ローン減税制度及び長期優良住宅の所得税額控除制度の拡充（所得税、個人住民税）

- ・住宅ローン減税制度の2戸目適用。
- ・住民税の上限である課税所得金額の5%と97500円の上限額の撤廃

住宅ローン減税については親のため、子のための住宅についても適用できることとし自分自身の住宅とあわせ2戸目の適用も可能にする。

また、長期優良住宅を建てるメリットを出すべく、現在の所得上限額設定や住民税からの適用上限額97,500円について、撤廃をお願いしたい。

(5) 子育て支援のための住宅関連税制の創設（相続税・固定資産税）

- ・子育て支援賃貸住宅建設促進税制（仮称）の創設。
 - 60㎡以上/戸の新築の賃貸住宅に、減価償却期間の短縮、固定資産税の減額
- ・自宅から小規模多機能ホーム、一定の性能を有する高専賃等に転居した場合は、3年以上経過した後も自宅売却時に3000万円控除の特例の適用

1戸60㎡以上の貸家ストックは19%（平成15年住宅土地統計調査）と不足しています。子育て世帯に必要な面積が確保された賃貸住宅の建設促進策として要望いたします。1戸60㎡以上の新築の賃貸住宅について、①減価償却期間を2分の1に短縮、②固定資産税を5年間3分の2に減額。

高齢者の住み替え支援対策として、小規模多機能ホーム、一定の性能を有する高専賃等の取得者及び入居者に対する優遇税制の拡充を要望します。

（6）不動産所得における土地に係るローン金利の経費算入

土地の流通促進化を図る、賃貸住宅の供給の促進を理由として「不動産所得における土地に係るローン金利の経費算入」

（7）住宅に係る固定資産税の評価方法の見直し（固定資産税）

・建物評価基準を建物構造別の標準単価方式とし、面積を乗じて評価額を決める。

現行の評価方法では、住宅を良質にすればするほど固定資産税が高くなる。又、市町村によっても評価が異なっているので、建物構造別に標準単価を定め、面積を乗じて評価額を決める。

（8）土地・住宅に係る登録免許税について

・登録免許税は手数料的な性格であることから、評価額または契約金額にかかわらず低額の定額課税を要望いたします。

（9）土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税について

不動産取得税は土地及び建物の流通を阻害する要因の一つであり、さらに建物においては消費税との二重課税であることから、不動産取得税の廃止を要望いたします。また、多重課税である印紙税も廃止を要望いたします。

2 期限到来の特別措置等の延長項目

- 2-1 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例（H21.12.31の適用期限の延長－所得税・個人住民税）
- 2-2 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除（H21.12.31の適用期限の延長－所得税・個人住民税）
- 2-3 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除（H21.12.31の適用期限の延長－所得税・個人住民税）
- 2-4 事業用建築物に係る耐震改修促進税制（H22.3.31の適用期限の延長－所得税・法人税）
- 2-5 認定中心市街地において優良賃貸住宅を建設する場合の特例措置（H22.3.31の適用期限の延長－所得税・法人税）
- 2-6 住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例（H21.12.31の適用期限の延長－贈

与税)

- 2-7 認定長期優良住宅の税率の軽減等の特例 (H22. 3. 31 の適用期限の延長－登録免許税・不動産取得税・固定資産税)
- 2-8 マンション建替え税制 (H22. 3. 31 の適用期限の延長－登録免許税・不動産取得税)
- 2-9 住宅及び住宅用土地の取得に係る新築みなし取得時期要件の特例措置 (H22. 3. 31 の適用期限の延長－不動産取得税)
- 2-10 新築住宅に対する税の減額 (H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税)
- 2-11 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制 (H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税)
- 2-12 住宅に係るバリアフリー改修促進税制 (H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税)
- 2-13 住宅に係る省エネ改修促進税制 (H22. 3. 31 の適用期限の延長－固定資産税)
- 2-14 阪神・淡路大震災の被災者が取得し代替家屋に係る課税標準の特例 (H22. 3. 31 の適用期限の延長－不動産取得税)
- 2-15 阪神・淡路大震災の被災住宅用地に係る課税標準の特例措置 (H22. 3. 31 の適用の限の延長－固定資産税・都市計画税)
- 2-16 阪神・淡路大震災の被災家屋に代わる代替家屋に係る軽減措置 (H22. 3. 31 の適用の延長－固定資産税・都市計画税)

土地・住宅の流動化及び有効利用促進のために特例等の措置の延長を要望いたします。

3 予算項目

- ・ 太陽光発電設備導入に対する補助事業の拡充。
新築の賃貸住宅も対象とする。

1 税制項目と補足資料の関係

- (1) 住宅に係る耐震改修促進税制の拡充（所得税） --- 1 参照
- (2) 住宅に係る消費税について（消費税）
- (3) 住宅に係る改修促進税制の拡充（所得税、贈与税） --- 1・2・3 参照
- (4) 住宅ローン減税制度及び長期優良住宅の所得税額控除制度の拡充（所得税、住民税）
- (5) 子育て支援のための住宅関連税制の創設（所得税・固定資産税）
- (6) 不動産所得における土地に係わるローン金利の経費参入
- (7) 住宅に係る固定資産税の評価方法の見直し（固定資産税）
- (8) 土地・住宅に係る登録免許税について
- (9) 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税について --- 4 参照

<補足資料>

1. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

（適用期限：平成 20 年 12 月 31 日）

- ・耐震改修工事に要した費用の 10%相当額（20 万円上限）
- ・固定資産税の減額
平成 18～21 年工事 → 3 年間 2 分の 1
平成 22～24 年工事 → 2 年間 2 分の 1
平成 25～27 年工事 → 1 年間 2 分の 1

2. 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

（適用期限：平成 20 年 12 月 31 日）

- ・バリアフリー改修工事に係るローン限度額 200 万円までに対し、控除期間 5 年、控除税率 2.0%、
また、増改築等工事全体のローン限度額 1,000 万円までに対し、バリアフリー改修工事以外の部分
は、控除期間 5 年、控除税率 1.0%
- ・翌年度分の固定資産税額（100 m²まで）を 3 分の 1 減額

3. 住宅に係る省エネルギー改修促進税制の延長・拡充（所得税）

（適用期限：平成 20 年 12 月 31 日）

- ・省エネ改修工事に係るローン限度額 200 万円までに対し、控除期間 5 年、控除税率 2.0%、
また、増改築工事全体のローン限度額 1,000 万円までに対し、省エネ改修工事以外の部分は、
控除期間 5 年、控除税率 1.0%
- ・翌年度分の固定資産税（120 m²まで）を 3 分の 1 減額

4. 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税の廃止

不動産取得税（税率：本則 4% 現行 3%）（宅地課税標準：1/2 に減額）

印紙税（本則：1000 万円超 5000 万円以下 20000 円 現行 15000 円 5000 万円超についても軽減）

5. 期限到来の特例措置等の延長

- (1) 住宅用家屋の所有権の保存・移転に係る登録免許税の軽減措置（H21.3.31）

（保存：本則 4/1000 現行 1.5/1000）（移転（売買）：20/1000 現行 3/1000）

- (2) 土地・建物に係る不動産取得税の特例措置の延長（H21.3.31）

（税率：本則 4% 現行 3%）

- (3) 不動産の売買及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減措置（H21.3.31）

（本則：1000 万円超 5000 万円以下 20000 円 現行 15000 円 5000 万円超についても軽減）

- (4) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制 (H21. 3. 31—所得税)
割増償却 5 年間 28% (耐用年数 35 年以上の場合は、40%)
- (5) 特定事業用資産の買換え等の特例 (H20. 12. 31—所得税、個人住民税)
譲渡資産の譲渡益の 80%相当額の課税の繰延
- (6) 優良住宅地等に係る軽減税率 (H20. 12. 31)
長期譲渡所得課税 税率 : 2000 万円以下 20%→14% 法人は土地重課 (5%) の適用除外
- (7) 特定住宅地の造成等に係る 1500 万円特別控除 (H20. 12. 31)
上記事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得控除
- (8) 法人の短期所有及び長期所有の土地譲渡所得に対する重課措置の適用停止 (H20. 12. 31)
短期所有 : 5%重課 長期所有 : 10%重課
- (9) 住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減 (H21. 3. 31)
(本則 : 4/1000 現行 1/1000)
- (10) 特定市街化区域農地の所有者等が新築した賃貸住宅の敷地、中高層耐火建築物である賃貸住宅に係る固定資産税の減額 (H21. 3. 31)
(建物 : 1 種建物当初 5 年間 2/3 減額その後 5 年間 1/3 減額 2 種建物当初 5 年間 2/3 減額)
(敷地 : 3 年間 1/6 減額)

以 上