

平成25年8月2日

社団法人 プレハブ建築協会
会長 和田 勇

平成26年度住宅関連税制及び制度改正要望

【要望事項】

(1) 住宅に係る消費税について

(要 望)

住宅を取得した者に対して、消費税率5%の軽減税率の導入を要望する。

(背景とポイント)

- ・ 現在我が国では、住宅に対して多くの課税がされているが、世界に目を向けると多くの国において非課税や軽減措置がとられている。これ以上住宅取得者の負担を増やさないようすべきである。
- ・ 2015年10月1日に消費税が10%に引き上げられる際には、消費税率5%の軽減税率の導入を要望する。

(2) 住宅取得資金の贈与税の非課税制度について

(要 望)

- ・ 一般住宅1,500万円、長期優良住宅及び低炭素住宅は2,000万円まで非課税限度額を引き上げる。

(背景とポイント)

- ・ 平成24年の非課税枠は、一般住宅1,000万円、省エネルギー性又は耐震性を満たす住宅1,500万円であった。
- ・ 新築住宅着工戸数の一戸建て建(持家+分譲)に対する長期優良住宅の割合は23年4月期は累計と同率の21.3%(JHF住着総合調査室資料より)
- ・ 日本の家計金融資産は約1,500兆円にのぼるといわれ、その半分以上が高齢者の金融資産です。高齢者の金融資産の一部を持ち家志向が高い若年層に移転できれば、消費の底上げ、経済の活性化更には、多くの高齢者にも快適な住環境が提供できる。

(3) スマートハウス普及促進策について

(要 望)

1) 各種補助金制度の継続を要望する。

(太陽光発電システム、HEMS、燃料電池、リチウムイオン蓄電池、PHV・EV充電器、ZEH)

2) 各種制度の改善を要望する。

①各種補助金の申請時期を契約前より着工前とする。

②太陽光発電システムの補助金申請書類について、パソコンの型式を申込時の書類に記載不要とする。

③ZEHについては、建売住宅も対象となるよう要望する。

(背景とポイント)

- ・2010年度の日本の温室効果ガスの総排出量(速報値)は13億700万トン、この内家庭部門のCO₂排出量は1億8,900万トンであり、基準年と比べると48.1%増加した。
- ・震災以降、国民は省エネや節電の重要性に対する意識が高まるなか、省エネ・創エネに蓄電池による「蓄エネ」を加えたゼロ・エネルギー住宅に関心が高まっている。
- ・新築住宅は、従前20%未満であった省エネ基準適合率が、住宅エコポイントの効果により5~6割まで向上。

(4) 耐震性が不十分な住宅の建替え(戸建て住宅)支援策について

(要 望)

・耐震性能を向上させる建替えについて、解体工事費用の一部を国費で補填する。

①耐震診断費用は全額補助する。

②建替えの場合には解体工事費の一部を補助する。

(解体費用の50%、上限100万円)

(背景とポイント)

- ・現行の耐震改修促進税では、建替えの適用がない。
- ・東日本大震災以降、住宅の耐震化への関心が高まっている。
- ・我が国の住宅総世帯約5,000万戸のうち、約21%に当たる約1,000万戸は耐震性が不十分。
- ・新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅のストック比率(平成20年に79%、平成32年に95%の目標設定である)。

- ・南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視（南海トラフの巨大地震の被害想定（H24、8内閣府）：建物被害約94～240万棟、死者数約3～32万人）

（5）賃貸住宅取得に対する消費税対応などの支援策について

（要 望）

- ①住宅金融支援機構の省エネ賃貸住宅建設融資について、面積基準を40㎡以上まで緩和する。
- ②小規模な宅地の評価の特例のなかで、不動産貸付用地の上限面積200㎡より400㎡に緩和をする。
- ③耐震性が不十分な賃貸住宅の建替えにおいて、解体工事費用の一部を国費で補填する。
 - イ 耐震診断費用は全額補助する。
 - ロ 建替えの場合には解体工事費の一部を補助する。
(解体費用の50%、上限100万円)

（背景とポイント）

- ・平成25年度税制改正大綱において、賃貸住宅に対しては、消費税対応の税制措置が十分に取られておらず、賃貸住宅の駆け込み需要や引き上げに伴うコストアップでその反動が懸念される。
- ・賃貸住宅の需要は、世帯形態の多様化、住宅性能の向上の要請、老朽化した住宅の建替え等から今後とも根強いものがあり、その供給促進は国内の景気対策としても大きく期待される。
- ・賃貸住宅に係る消費税は2014年4月1日より8%、2015年10月1日より10%に引き上げられる。
- ・「単身世帯」の著しい増加が見込まれ、2050年には単身世帯数は1,780万世帯となり、総世帯の約4割に達する。
- ・プレ協5社の賃貸住宅面積別戸数に関するデータにより、40㎡迄緩和することにより全国で床面積戸数が26.5%が増となり、特に首都圏（1都3県）では30.2%の増加する。

（6）フラット35Sの金利引下げについて

（要 望）

フラット35Sの金利引下げ幅を、一律1%へ拡大することを要望する。

(背景とポイント)

H24年度の新設住宅着工戸数は893千戸と、水準としてはまだ低い状態が続いており、引き続き住宅分野での景気対策が必要と考える。フラット35Sの金利引き下げ幅の拡大は住宅取得者への強い建築動機となります。現在、受付されている平成25年度の「フラット35」Sについては、金利Aプラン、金利Bプランとも、金利引下げ幅が0.3%となっているが、今後の新設住宅着工戸数を下支えするためにも必要である。

(7) 平成25年度期限到来の特別措置について

(要望) 平成25年度期限到来の特別措置については、次の通り延長を要望する。

- ①新築住宅に対する固定資産税の減額(26年3月31日一固定資産税)
- ②認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置(26年3月31日一固定資産税、登録免許税)
- ③住宅及び住宅用地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(26年3月31日)
- ④認定長期優良住宅の不動産取得税の課税標準の特例措置(1,300万円)(26年3月31日一不動産取得税)
- ⑤認定低炭素住宅に係る登録免許税の税率の軽減措置(平成26年3月31日)
- ⑥居住用財産の買い替えの特例措置(25年12月31日一所得税、住民税)
- ⑦居住用財産の買い替え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例措置(25年12月31日一所得税、住民税)
- ⑧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措置(25年12月31日一所得税、住民税)
- ⑨マンション建替事業に係る特例措置(26年3月31日)
- ⑩被災者向け優良賃貸住宅の特別償却等(26年3月31日)