

8月29日に報道発表された国土交通省の平成29年度税制改正要望事項中、主な不動産（土地、住宅）関連項目は以下のとおりである。

今回の税制改正要望項目は、期限切れに伴う単純延長を内容とするものが多く、大きな目玉項目が乏しい。比較的に新しい小規模不動産特定共同事業（出資総額が1億円以下等一定規模以下のものとする予定）に係る登録免許税・不動産取得税の創設要求については、今後、次期通常国会での不動産特定共同事業法自体の法改正が必要であり、かつ、クラウドファンディングの仕組みとどうリンクさせるのかや、これが空き家の再生にどの程度の有効性を持つのかなど、現時点では不確定な要素が多い。

未利用地の流動化、有効活用のための流通税（登録免許税、不動産取得税）に係る特例措置の創設は、市街化区域内などの居住又は事業を推進する区域内の土地に限るとされているが、今のままの要求では、要件が漠然としていて特例措置に馴染みにくいように思われる。少なくともコンパクトシティ構想や都市計画の立地適正化計画との関連性等の議論が必要のように思われる。

期待の大きいサービス付き高齢者向け住宅については、28年度に優遇措置が一部縮減された後、29年度以降もこの措置を継続するという税制改正要望内容であるが、福祉施設等の充足状況を踏まえた高齢者向け住宅の需給の動向に照らし、2011年（平成13年）から10年間で約60万戸の供給が目指されている中で、5年を経過した2016年（平成28年）7月末時点で20.4万戸にとどまり、目標数を相当下回っていることから、建設促進の観点から、例えば建設後5年間にわたり優遇する割増償却率などは平成27年度以前の20%に戻すなどの措置も検討されるべきであるように思われる。

都市農地については、人口減少、高齢化が進む中、都市部の宅地需要が沈静化する一方、農作物の供給機能に加え、貴重な緑地、景観形成、災害時の避難場所等多様な機能が評価されており、今後、都市農業振興基本計画等に基づき、相続税、固定資産税、都市計画税等をいかに有効に活用して、都市と緑・農が共生するまちづくりを進めるのか、国交省・農水省間の調整を経た具体案の提示が待たれるところである。

最後に、住宅に係る耐震工事、バリアフリー工事、省エネ工事を促進する観点から、現在、所得税の税額控除制度と固定資産税の減額制度とが設けられ、上記に示した通り、今回の税制改正要望項目にもその両者に対するものが含まれているが、両者の適用要件や適用時期には、下記に耐震工事を参考例として示す通り、若干の差異がみられるところである。それぞれの税の所管省庁、税目の性格、徴収方法の違い等に応じ、それらの差異が生ずることもやむを得ない面があるが、特例の要件等が複雑なものであるだけに、これまでの活用状況等を踏まえ、利用者側から見てより使いやすいものにする余地はないものだろうかという印象を禁じ得ないことから、この点を指摘させていただきたい。

（土地関連）

事項（税目）（適用期間）	内容	要件等の変更等	改正目的等
長期保有土地等に係る	10年超保有する事業	（単純延長）	特例適用法人の約3/4が

<p>事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長（法人税等）、 29.4～32.3</p>	<p>用資産を譲渡し、あらたに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について80%（一部75%・70%）の課税を繰り延べる</p>		<p>中小企業、適用実績の8割以上が地方関連であり、中小企業の設備投資等の促進による生産性向上、アベノミクス効果の地方への波及への役割大</p>
<p>Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の拡充・延長（登録免許税、不動産取得税）29.4～31.3</p>	<p>・移転登記にかかる登録免許税率を本則2%から1.3%に軽減する ・不動産取得税の課税標準を3/5を控除する</p>	<p>・不動産取得税の特例対象に有料老人ホーム等のヘルスケア施設及びその敷地を追加する</p>	<p>不動産の証券化を推進し、更なる民間資金の活用を促進</p>
<p>不動産特定共同事業に老いて取得される不動産に係る特例措置の創設・拡充等（登録免許税、不動産取得税）29.4～31.3</p>	<p>・移転登記にかかる登録免許税率を本則の2%から1.3%に軽減するとともに、保存登記にかかる登録免許税率を本則の0.4%から0.3%に軽減する ・不動産取得税の課税標準から1/2を控除する</p>	<p>・「対象不動産取得後2年以内の着工及び竣工後10年以内の譲渡」要件の撤廃 ・「特定建築物（特定家屋）」の定義の見直し ・「土地および建物」の取得要件見直し（借地上の建物の追加） ・新たに追加する出資総額1億円以下等の「小規模不動産特定共同事業」及び、「限定された投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業」において取得される不動産に係る特例措置を創設する</p>	<p>実態に応じた要件の見直しによる不動産特定共同事業の推進</p>
<p>低未利用地の流動化・有効利用のための流通税に係る特例措置の創設（登録免許税、不動産取得税）登録、29.4～31.3</p>	<p>市街化区域内など一邸の区域内の土地について、居住又は事業の用に供されなくなつてから1年以上3年以内の空き家・空き店舗の敷地を取</p>	<p>（創設）</p>	<p>低未利用地の流動化の促進による土地の優子利用の促進</p>

	得する場合における流通税の軽減 ・登録免許税 2% (本則) ⇒1% ・不動産取得税 4%⇒2%		
土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長 (登録免許税)、29.4～31.3	・所有権移転登記 2%(本則)⇒1.5% ・信託登記 0.4%(本則)⇒0.3%	(単純延長)	土地取得時の負担軽減による土地需要の喚起、土地の流動化の促進
土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長 (所得税、法人税、個人住民税、法人住民税)、29.4～32.3	土地譲渡益に特別税率が課される重課制度の停止	・法人重課制度 短期 (5年以下) 所有土地の場合、通常の法人税率+10%,長期 (5年超) 所有土地の場合、通常の法人税率の+5%とする。 ・個人重課制度 譲渡益の 52%(所得税 40%+住民税 12%)	土地等の譲渡益に対する重課の停止の継続による土地取引の停滞回避
民間活力を生かした都市と緑・農が強制するまちづくりの推進のための所要の措置 (相続税、固定資産税等)	未定	28年5月に閣議決定された都市農業振興基本計画等に基づき、都市農地の保全のための措置を充実する方向で検討中	都市農地の保全のための土地利用規制等に依じた所要の措置

(住宅関連)

既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充 (所得税、固定資産税), 所得税額控除は 29.4～31.3、固定資産税は 29.4～30.3 まで。	(1) 所得税 (投資型:工事費等の 10%を税額控除) (2) 所得税 (ローン型:ローン残高の一定割合を税額控除) (3) 固定資産税 (工事翌年の一定割合を減額) (省エネ改修 (所得税))	以下の最大控除額の創設 (1)耐震+耐久性 : 40万円 省エネ+耐久性 : 40万円 (2) 省エネ+耐久性 : 70万円	耐震・省エネ改修に合わせて耐久性向上改修を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合に最大控除額を拡大
--	--	--	--

	について適用要件を合理化する)	(3) 耐震+耐久性 : 減額割合 2/3 省エネ+耐久性 : 減額割合 2/3	
買取再販で扱われる住宅取得に係る特例措置の延長(不動産取得税)、29.4~31.3	買取三版事業者が既存住宅を買い取り、一定野質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に築年数に応じて課税標準から一定額を控除	(単純延長)	ノウハウを有する宅建業者が効率的・効果的に住宅の質向上を図る買取再販の促進
サービス付き高齢向け住宅供給促進税制の延長(所得税・法人税、固定資産税)、不動産取得税)、29.4~31.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所得税・法人性</li> <li>5年間 14%の割増償却(耐用年数 35年未満は 10%)</li> <li>・固定資産税</li> <li>5年間、税額を 1/2~5/6 の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減</li> <li>・不動産取得税</li> <li>家屋: 課税標準から戸当たり 1200万円を控除</li> <li>土地: 税額から一定額を軽減(家屋の床面積の 2 倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額)</li> </ul>	(単純延長)	サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
住宅用家屋の所有権保存登記等に係る特例措置の延長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保存登記</li> <li>4/1000⇒1.5/1000</li> <li>・移転登記</li> <li>20/1000⇒3/1000</li> <li>・抵当権設定登記</li> <li>4/1000⇒1/1000</li> </ul>	単純延長	住宅取得にかかる負担の軽減

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長（所得税・法人税、個人住民税・法人住民税）、29.1～31.12	一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得（2000万円以下の部分）に係る税率を軽減 ・所得税 15%⇒10% ・個人住民税 5%⇒4%	単純延長	一定の優良な事業を行う民間事業者の用地取得の円滑化による事業期間の短縮、事業コストの軽減
---	---	------	--

（参考）耐震工事に係る優遇税制の比較表

	所得税	固定資産税
減税の種類と内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修工事を完了した日の属する年分1回に限り、所得税額からの税額控除</li> <li>控除対象限度額は250万円であり、その10%の25万円が税額控除の上限（工事費自体の要件はない）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該家屋に係る翌年度の固定資産税（120㎡までに限る）2分の1の税額を減額</li> </ul>
適用期間	平成31年6月まで（注）	平成30年3月まで
家屋の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和56年5月31日以前に建築された自ら居住する住宅（賃貸を除く）</li> <li>現行の耐震基準に適合する改修であること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和57年1月1日以前から所在する住宅</li> <li>現行の耐震基準に適合する改修であること</li> </ul>
工事費の要件	なし	50万円超であること
申告等	確定申告に耐震改修証明書を添付	耐震改修工事完了後3か月以内に物件所在市町村に、耐震改修に要した領収書等を提出
その他	住宅ローン減税に係る税額控除の適用要件である当該年の合計所得金額3000万円以下という制限はない	特に重要な避難路として市町村が耐震改修法に基づき指定する道路の沿道にある耐震改修に係る固定資産税の2分の1減額は2年間とする

（注）9月に召集予定の臨時国会で、平成33年12月まで適用期限が延長される予定。

(荒井 俊行)