

平成27年度税制改正要望

我が国の経済は緩やかな回復を続けているが、今後も持続的な成長を実現できるかどうかの岐路となる重要な局面を迎えている。

そうした中、経済を本格的な力強い成長に導くためには、内需主導による成長戦略の実現が不可欠であり、好循環を引き起こす国内投資の促進とともに、都市再生の推進や良好な住宅ストックの形成が重要である。

こうした観点から、以下の税制改正を要望する。

《I. 国内投資を促進し経済の成長力を高める税制》

1. 長期保有土地に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充

国内投資を促進し経済の成長力を高めるためには、国内における企業立地・産業立地の転換を円滑に図ることが重要であり、長期所有土地に係る事業用資産の買換え特例について、課税の繰延割合を100%（現行：80%）に戻したうえ、適用期限（平成26年12月31日）を延長する。

買換え資産の土地面積を300㎡以上とする要件について、譲渡資産の活用が都市再生の促進に必要な場合には適用を除外する。

2. 土地固定資産税の負担調整措置等の延長

土地に対する投資を促進し、都市や地域の活力を高める観点から、土地固定資産税に係る課税標準の特例を継続するとともに、負担調整措置や条例減額措置の適用期限（平成26年度）を延長する。

3. 土地の売買等に係る登録免許税の特例の延長

土地に対する投資を促進し、都市や地域の活力を高める観点から、土地の売買による所有権の移転登記及び土地の所有権の信託登記に係る登録免許税の特例の適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

- ・所有権の移転登記：本則 20/1,000 → 特例 15/1,000
- ・所有権の信託登記：本則 4/1,000 → 特例 3/1,000

4. 土地・住宅用建物に係る不動産取得税の特例の延長

土地や住宅に対する投資を促進し、都市や地域の活力を高める観点から、土地及び住宅用建物に係る軽減税率3%（本則4%）及び宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例（固定資産税評価額の1/2）の適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

5. Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長・拡充

不動産証券化を一層推進する観点から、Jリート、特定目的会社及び不動産特定共同事業法の特例事業者が取得する不動産に係る所有権移転等の登録免許税の特例（所有権移転：本則2%→特例1.3%、所有権保存：特例事業者のみ本則0.4%→特例0.3%）及び不動産取得税の特例（課税標準の3/5控除、特例事業者のみ1/2控除）の適用期限（平成27年3月31日）を延長するとともに、物流施設（倉庫等）を用途とする不動産にも適用対象を拡充する。

6. 法人課税について立地競争力の観点から総合的に負担軽減

国内における企業の立地競争力を強化するとともに、グローバル企業の誘致を促進し、経済の成長力を高めるために、償却資産に係る固定資産税や事業所税を廃止するなど、法人課税の総合的な負担軽減を図る。

7. 外国人旅行者向け免税手続きの利便性向上

観光立国の促進のために、外国人旅行者が免税手続きを一括して行えるよう、各免税店が第三者に免税手続きを委託することを可能とするとともに、委託を前提とした免税許可申請を認める。

《Ⅱ. 都市再生を推進する税制》

1. 都市再生促進税制の延長

都市再生を引き続き強力に推進し、都市や地域の活力を高めるために、以下の都市再生促進税制の特例措置の適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

(1) 特定都市再生緊急整備地域に係る特例

(11 地域、3,607ha が指定)

税 目	特例の内容
法人税・所得税	5年間50%の割増償却
登録免許税	建物を認定後3年(30階以上又は延べ面積15万㎡以上の場合は5年)以内に建築した場合の所有権保存登記 本則0.4%→特例0.2%
不動産取得税	土地・建物について 課税標準2分の1控除
固定資産税・都市計画税	整備した家屋及び償却資産のうち公共施設等部分について 課税標準2分の1控除(5年間)

(2) 都市再生緊急整備地域に係る特例

(62 地域、8,037ha が指定)

税 目	特例の内容
法人税・所得税	5年間40%の割増償却
登録免許税	建物の所有権保存登記：本則0.4%→特例0.3%
不動産取得税	土地・建物について 課税標準5分の1控除
固定資産税・都市計画税	整備した家屋及び償却資産のうち公共施設等部分について 課税標準5分の2控除(5年間)

2. 国家戦略特区の特例等の拡充

大都市の魅力と国際競争力を高めるために、国家戦略特区が有効に活用されるよう、以下の特例の拡充を行う。

(1) 賃貸用建物所有者への適用拡大

特定事業に対する設備投資減税は、貸付けの用に供した場合は適用が除外されているが、都市再生分野においてはテナントが特定事業を行う建物の整備を推進する必要性が高いことから、建物を賃貸した場合であっても適用を認めるものとする。

国際戦略総合特区の特例及び生産性向上設備投資減税についても同様の扱いとする。

(2) 特定中核事業の都市再生分野への適用拡大

特定中核事業はまずは医療分野に限定されているが、都市再生分野における先端的な取組みに対しても適用を拡大する。

(3) 旅館業法の適用除外となる短期住宅賃貸に対する消費税非課税の適用

旅館業法の適用除外となる短期住宅賃貸に対し消費税が非課税となっていないことから、通常の住宅賃貸と同様に消費税を非課税とする。

(4) 民間の再開発事業のために土地等を譲渡した場合の特例措置の創設

国家戦略特区における民間の再開発事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る税率を軽減する特例措置を創設する。

3. 都市防災機能の強化を促進する特例の創設・延長

都市の防災機能を強化するため、災害時の事業継続に有効な免震・制震装置及び自家発電設備の整備を支援する特例を創設するとともに、協定備蓄倉庫に係る固定資産税の特例の適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

また、近年多発するゲリラ豪雨等に備え、浸水防止用設備に係る固定資産税の特例の適用対象区域を拡充するとともに、雨水貯留利用施設に係る割増償却の特例について、割増償却率を1割から2割に拡充した上で適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

4. 市街地再開発事業に係る特例の延長

市街地再開発事業を促進するために、以下の特例の適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

- ㊦ 市街地再開発事業の一定の施設建築物に対する割増償却の特例(5年間1割増)
- ㊧ 市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例(現行:従前権利者につき居住用は2/3、それ以外は1/3を5年間減額。第1種市街地再開発事業に係る住宅の非居住部分及び住宅以外の家屋の減額は1/4)

5. 再開発権利変換時におけるグループ法人税制適用の改善

グループ法人税制の適用により譲渡益課税が繰り延べされている資産について、法定再開発事業の権利変換を受けた場合に、譲渡等に該当すると解釈され課税繰り延べができなくなる懸念があることから、改善を図る。

6. コージェネレーションに係る固定資産税の軽減特例の延長

コージェネレーションの導入を支援するために、同設備に係る固定資産税の軽減特例（課税標準を5/6に軽減）の適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

7. 低炭素認定建築物（非住宅）への税制優遇措置の創設

低炭素認定建築物（非住宅）の建設を促進するために、同建築物に対する税制優遇措置を創設する。

《Ⅲ. 良好な住宅ストックの形成に資する税制》

1. 住宅取得等資金の贈与に係る特例の拡充・延長

高齢者層が保有する資産を現役世代に移転させ、住宅取得の促進・経済活性化を図るため、住宅取得等資金に係る下記の特例について、拡充・延長する。

- (1) 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について、非課税限度額（現行：最大1,000万円）を最大3,000万円に引き上げた上で、適用期限（平成26年12月31日）を延長する。
- (2) 相続時精算課税制度における住宅取得資金等贈与の特例（65歳未満の親からの贈与も可能）について、適用期限（平成26年12月31日）を延長する。

2. 住宅の登録免許税の特例の延長

住宅取得に係る登録免許税の負担を軽減するために、以下の特例の適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

	本 則	⇒	特 例
所有権の保存登記	0.4%		0.15%
所有権の移転登記	2%		0.3%
抵当権の設定登記	0.4%		0.1%

3. 住宅の買取再販に係る不動産取得税の非課税措置の創設

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化のために、住宅の買取再販に係る不動産取得税の非課税措置を創設する。

4. サービス付き高齢者向け住宅に関する特例の延長

サービス付き高齢者向け住宅を促進するために、以下の特例の適用期限（平成27年3月31日）を延長する。

- ⑦ 固定資産税：5年間3分の2を減額
- ⑧ 不動産取得税：新築住宅の1,200万円控除、住宅用土地に係る減額措置（床面積の2倍相当額を減額）にかかる床面積要件の下限の緩和（40㎡→30㎡）

5. 特定住宅地造成事業に係る1,500万円特別控除の延長

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おける譲渡所得の1,500万円特別控除の適用期限（平成26年12月31日）を延長する。

《Ⅳ. 消費税率引上げへの対応 》

1. 住宅取得に対する軽減税率の適用

住宅は国民生活の基盤となる社会的資産であり、単なる消費財と異なる。住宅価格は極めて高額であり、消費税率が上がると住宅購入者の負担も極めて重くなる。また、住宅投資は内需の柱であり、経済波及効果も大きく、駆け込み需要とその反動によって日本経済に与える影響が甚大である。

こうした観点を踏まえ、住宅購入予定者が安心して取得の計画を立てられるよう、消費税率の引上げに左右されない安定的な措置が不可欠であることから、消費税に軽減税率制度が導入される場合には、住宅取得に軽減税率を適用する。

2. 不動産に係る多重課税の排除

住宅等の建築物には、消費税・不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税が重畳的に課され、重い税負担となっている。

消費税率の引上げ等に伴う税制の抜本改革に際しては、多重課税を排除し、不動産取得税の廃止や登録免許税の手数料化等、不動産流通課税を抜本的に見直すとともに、不動産譲渡契約書に係る印紙税を廃止する。

《Ⅴ. 多様な住宅整備への総合的な支援 》

世帯構成やライフスタイルの変化に応じて多様化する住宅ニーズへの対応が求められており、単身世帯や高齢者向けの健康や環境の要素に優れた住宅整備への金融・税制支援の拡充（例：各種支援措置における床面積要件の見直し）とともに、子育て環境の充実に向け住宅ストックの有効な活用を含めた住宅市場の活性化を図る。

以 上