

## 平成29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、世界経済のリスクなどにより、先行きは不透明な状態となっている。

我が国の経済がデフレからの脱却を確実なものとし、GDPを拡大していくためには、経済効果の高い大都市が牽引するとともに、内需の柱である住宅投資が安定的に推移することが不可欠である。中長期的には、人口減少、少子化・高齢化など社会構造の変化が本格化する中で、目指すべき大都市および住生活を実現する取組みを進めていかなければならない。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ための税制》

#### 1. 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長・拡充

GDPの拡大に向け、国内投資を促進し経済の成長力を高めるためには、土地・不動産ストックのフロー化を通じた有効活用を図り、確実に設備投資につなげるとともに、国内における企業立地・産業立地の転換を円滑にし、成長産業によるイノベーションや企業の生産性向上を実現させることが不可欠である。このような観点から、長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例について、適用期限（平成29年3月31日）を延長する。その上で、

- ・課税の繰延割合を100%（現行：80%）に戻す。
- ・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。
- ・買換え資産が土地の場合における建物の建築期間要件（現行：着工後3年以内に建築を完了）を緩和する。

#### 2. 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29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

### 3. 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29年3月31日）を延長するとともに、不動産取得税の対象にヘルスケア施設及びその敷地を追加する。また、特例事業者に対する軽減措置の適用要件を緩和する。

### 4. 新型・大規模物流施設整備促進税制の創設

先端的な設備等を備えた大規模物流施設への投資に対する税制上の支援措置を創設する。

### 5. 法人等の土地譲渡益重課の課税停止期間の延長

- (1) 法人の土地譲渡益（一般・短期）に対する追加課税制度（一般：5%の追加課税、短期：10%の追加課税）の適用停止期間の期限（平成29年3月31日）を延長する。
- (2) 個人の不動産業者等が短期所有土地等を譲渡した場合の重課の適用停止期間の期限（平成29年3月31日）を延長する。

### 6. 個人の優良長期譲渡所得の軽減税率特例の延長

本特例の適用期限（平成28年12月31日）を延長する。

※個人が優良住宅地造成事業等に所有期間5年等の長期所有土地等を譲渡した場合に、課税譲渡所得2,000万円以下14%（所得税10%、住民税4%）、2,000万円超20%（所得税15%、住民税5%）で課税。一般の長期譲渡所得税率は一律20%（所得税15%、住民税5%）で課税。

### 7. 低未利用地の流動化・有効活用のための税制上の支援措置の創設

全国的に空き家等の低未利用地が増加する中、こうした不動産ストックのフロー化を通じ、有効活用や取引活性化を図る観点より、税制上の支援措置を創設する。

## 《Ⅱ. 都市再生の推進や都市の国際競争力を強化するための税制》

### 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 29 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

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 を参酌して 5 分の 2 以上 5 分の 3 以下で都道府県の条例で定める割合を控除
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 を参酌して 5 分の 2 以上 5 分の 3 以下の範囲において市町村の条例で定める割合に軽減（5 年間）

#### (2) 都市再生緊急整備地域に係る特例

税 目	特例の内容
法人税・所得税	5 年間 30%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 0.35%
不動産取得税	土地・建物について 課税標準 5 分の 1 を参酌して 10 分の 1 以上 10 分の 3 以下の範囲内において都道府県の条例で定める割合を控除
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 3 を参酌して 2 分の 1 以上 10 分の 7 以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減（5 年間）

### 2. 国家戦略特区に係る特例の拡充

我が国の大都市に世界中からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込む魅力的なまちづくりを推進し、世界で最もビジネスのしやすい場としての都市を整備するために、国家戦略特区に係る特例について以下のとおり拡充を行う。

#### (1) 特定事業の対象の拡充

- ・国家戦略特区税制の適用対象を観光立国の実現に不可欠な分野に拡充し、宿泊施設や芸術・文化・交流に資する施設の整備・運営を特定事業に追加するとともに、賃貸した場合についても課税の特例の適用を認める。
- ・ナーサリースクール等外国人材向け子育て支援施設の整備・運営を特定事業に追加

するとともに、病院等を賃貸した場合についても課税の特例の適用を認める。

(2) 外国人ビジネスマンに対するオフィス・生活環境整備

- ・外国人ビジネスマン向けのオフィス・生活サービスを提供する専任スタッフの雇用促進税制を創設する。
- ・外国人ビジネスマンの短期居住ニーズに対応するための環境整備を行う観点より、国家戦略特区における旅館業法の適用除外となる短期住宅賃貸について、1ヶ月以上の住宅賃貸と同様に消費税を非課税とする。

(3) 外国企業等の誘致促進に必要な税制の整備

国家戦略特区における所得控除制度の活用等により、法人実効税率のさらなる引き下げを目指す。

(4) その他、特定事業の推進に必要な税制の整備

### 3. エリアマネジメント団体に対する税制上の支援措置の創設

まちの更なる魅力向上・持続的な活性化と地方創生の推進に向け、公共施設の運営等を担うエリアマネジメント団体に対する税制上の支援措置を創設する（長期修繕積立金への課税繰延の措置等）。

### 4. 国際競争力の強化や国土強靱化に資するオフィスのBCP機能向上に対する税制上の支援措置の創設

国際競争力の強化や国土強靱化の観点より、オフィスのBCP機能向上に貢献する免震・制震装置等に対する税制上の支援措置を創設する。

### 5. 市街地再開発事業等に係る特例の延長・改善

- (1) 市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例（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）について、その適用期限（平成29年3月31日）を延長する。
- (2) 既成市街地や都市機能誘導区域等における特定の事業用資産の買換え特例の適用期限（平成29年3月31日）を延長する。
- (3) 地区外転出者に対する所得税等の課税の特例について、組合設立前の事前転出に対する適用や「やむをえない事情」の拡充等、適用範囲を拡充する。
- (4) 都市開発プロジェクトにより整備される大規模複合用途型建物における住宅に係る固定資産税減免措置等を弾力的に運用する。

### 6. 都市におけるオープンスペースの整備・管理に対する税制上の支援措置の創設

都市にゆとりやうるおいをもたらす空間の創出や防災性能の向上に資するオープンスペースの整備・管理に対する税制上の支援措置を創設する。

## 《Ⅲ. 都市の省エネ性能や防災性能を向上させるための税制》

### 1. オフィスの省エネ性能を向上させ、都市の環境・I初ギ-制約の克服等に貢献するための投資促進税制の創設

企業の貯蓄をオフィスの省エネ性能向上に資する設備投資に振り向け、生産性を向上させ、都市の環境・エネルギー制約の克服と投資拡大による新たな有望成長市場の創出に貢献するための投資促進税制の特例を創設する。

### 2. 都市再生安全確保計画に基づき整備する備蓄倉庫に対する固定資産税等の特例の延長

都市再生安全確保計画に基づき整備する管理協定の対象となった備蓄倉庫に係る固定資産税及び都市計画税の特例（課税標準を最初の5年間、価格に3分の2を参酌して2分の1以上6分の5以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を乗じて得た額）の適用期限（平成29年3月31日）を延長する。

### 3. 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例の延長

耐震改修促進法に基づき、耐震診断が義務付けられた大規模建築物等（非住宅）に対する耐震改修工事に係る固定資産税の特例（工事が完了した年の翌年度から2年度分税額の1/2を減額（1年度分あたりの減額は改修費用の2.5%まで））の適用期限（平成29年3月31日）を延長する。

### 4. 都市を水害から守るための特例の延長・拡充

- （1）雨水貯留利用施設に係る割増償却制度（5年間普通償却限度額の10%の割増償却）の適用期限（平成29年3月31日）を延長する。
- （2）地下街等の浸水防止計画に基づき取得した浸水防止用設備に係る固定資産税の特例措置について、適用期限（平成29年3月31日）を延長するとともに、適用対象となる浸水想定区域を洪水に加え雨水出水及び高潮に係るものに拡充を行う。

### 5. 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29年3月31日）を延長する。

## 《Ⅳ. 地方創生と一億総活躍を実現するまちづくりの支援税制》

### 1. 地方創生の推進に資する税制上の支援措置の創設

ローカルアベノミクスの実現に向け、地方創生の推進を図るため、地域観光振興に貢献する宿泊施設の新設や建替え等に対する税制上の支援措置を創設する。

### 2. 女性の活躍促進の実現に向けたまちづくりへの支援措置の創設

安倍政権の柱である女性の活躍促進に向け鍵を握る子育てと仕事の両立の実現のために、オフィス等に設置する保育所の整備・運営（貸付の用に供するものを含む）について、税制上の支援措置を創設する。

### 3. 介護と仕事の両立と子育てのしやすい環境づくりを実現する同居・近居の促進のための支援措置の創設

介護と仕事の両立が可能な働き方の普及と、家族において世代間で助け合いながら子や孫を育てることができ、子育てのしやすい環境づくりの推進のために、子・孫世帯が祖父母や親世帯の呼び寄せのために住宅を取得する場合の支援措置（住宅ローン減税、投資減税等）を創設する。

### 4. 高齢者の充実したくらしの実現に不可欠な税制の延長・拡充

(1) サービス付き高齢者向け住宅に関する以下の特例の適用期限(平成29年3月31日)を延長する。

- ・法人税・所得税の割増償却制度：割増償却率10%（耐用年数が35年以上であるものについては14%）
- ・固定資産税：5年間3分の2を参酌して、2分の1以上6分の5以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を減額
- ・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㎡)

(2) 高齢者の円滑な住み替えを支援するため、60歳以上の者に対する居住用財産の買換え・譲渡に伴う譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例における住宅ローン要件を撤廃する。

## 《V. 良好な住宅ストックの形成に不可欠な税制》

### 1. 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 29 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%

### 2. 住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長・拡充

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るため、住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の適用期限(平成29年3月31日)を延長するとともに、当該住宅の敷地に対する特例を創設する。

※中古住宅の築年月日に応じて、課税標準(固定資産税評価額)から以下の額を控除

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～平成47年12月31日	150
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

### 3. 既存住宅市場の活性化に寄与するリフォーム税制の拡充

新規ストックと既存住宅が「車の両輪」として機能する良好な住宅ストック形成の実現に向け、既存住宅市場の活性化に寄与する住宅の耐久性・可変性の向上を図るリフォームに対し、税制上の支援措置を創設するとともに、省エネリフォーム税制について適用要件の合理化を行う。

## 《VI. 消費税率引上げ延期等に伴う対応》

### 1. 消費税率引上げ延期に伴う対応

- (1) 消費税率引上げによる住宅投資への影響の平準化・緩和策として措置されている住宅ローン減税、住宅取得等資金の贈与特例、すまい給付金等の拡充措置について、その対象期間を平成33年12月31日まで2年6ヶ月延長する。
- (2) 請負工事等に係る適用税率の経過措置の指定日の変更  
消費税率（国・地方）の10%への引上げに係る適用税率の経過措置について、請負工事等に係る適用税率の経過措置の指定日を平成31年4月1日とする等の改正を行う。

### 2. 住宅取得に対する安定的な負担軽減

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負担軽減措置を検討するとともに、住宅投資の波及効果に鑑み、住宅市場の動向を幅広い観点から注視しながら、機動的に必要な対応を講ずる。

## 《Ⅶ. その他、時代の変化に応じて検討が必要な構造的課題》

### 1. 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。

### 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。

### 3. 多様化する住宅ニーズへの対応

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る中、

- (1) 世帯構成の変化を踏まえた都心居住促進を図るため、住宅取得支援税制の要件等の見直しを行う。
- (2) 地方創生に貢献するセカンドハウスの取得に対し、住宅取得支援税制を適用する。

以上