

令和3年度税制改正要望

新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大に伴い、我が国経済は戦後最悪の落ち込みとなるなど、甚大な影響が生じており、先行きについても不透明な状況にある。不動産の収益も、商業施設における感染拡大防止のための休館や売上の減少したテナントへの賃料減免、ホテル稼働率の大幅な低下等に伴い悪影響が及ぶなど、依然として厳しい状況にある。

また、人口減少・少子高齢化が進行するとともに、AI、IoT等を使ったデジタル・トランスフォーメーションの進展、価値観の多様化、グローバル化の進展等に伴い、不動産業を取り巻く環境や都市のあり方も大きく変わってきた。さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、こうした変化がスピードにおいてもスケールにおいても劇的に加速されることに考慮する必要がある。

こうした観点から、マクロ経済不況を回避し、持続可能な社会の形成に向けて、我が国経済・社会の発展に貢献していくため、以下の税制改正を要望する。

《I. ポストコロナも見すえた経済の力強い回復に向けた重点要望》

1. 土地に係る固定資産税の評価替えに関する特別措置等

新型コロナウイルス感染症の影響により、ほとんど全業種にわたる企業収益が急速かつ大幅に悪化するなど、我が国経済は大きな打撃を受け、極めて厳しい状況にある。こうした中であって、来年には固定資産税評価替えが予定され、地価の上昇等に伴う大幅な負担増が見込まれるところ、経済・企業の現況や先行きの不透明な状況等にも鑑みつつ、デフレリスクを払拭し、ポストコロナも見すえた経済の力強い回復の実現に向けて、以下の措置を講ずる（都市計画税についても同様の取扱いとする）。

- (1) 土地に係る固定資産税の一定期間の税額（課税標準）の据置等の緊急措置及び負担調整措置（条例減額制度、据置年度における下落修正措置等）の延長
- (2) 近年の建築費高騰の影響等も踏まえた家屋に係る固定資産税に対する所要の措置

2. 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の延長等

内需の柱である住宅投資の活性化に向け、令和3年度末に適用期限を迎える住宅取得支援税制も見すえつつ、以下の措置を講じる。

- ・住宅ローン減税の控除期間の延長措置（10年→13年）の適用期限（令和2年12月31日）の2年延長及び経済状況等に応じた拡充
- ・住宅取得等資金の贈与特例の拡充（現行最大1,500万円を来年4月以降も堅持）
- ・次世代住宅ポイント制度の復活及び対象等の拡充

3. 都市再生促進税制の延長

まちづくりを通じた様々な社会課題の解決に向け、都市再生を引き続き強力で推進し、都市や地域の活力を高め、国際競争力を強化するために、以下の都市再生促進税制の特例措置の適用期限（令和3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、課税標準を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25%の割増償却
登録免許税	建物を認定後3年以内に建築した場合の所有権保存登記 本則0.4%→特例0.35%
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、課税標準を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)

4. 不動産市場の活性化等に向けた必要な対応

- (1) 新型コロナウイルスの感染拡大防止に向けた大規模商業施設等におけるテナント・所有者一体となった休業・休館等の率先した取り組み等も踏まえ、経済活動の段階的引上げを着実にを行うためにも、固定資産税の減免等の税制上の支援措置を講ずる。
- (2) 観光産業の回復や都市・地方の活性化による地方創生の推進のために、ポストコロナを見すえた新たなニーズにも対応した宿泊施設や観光施設等の整備・運営等に対する税制上の支援措置を創設する。
- (3) まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等の促進に貢献する施設に対する税制上の支援措置を創設する。
- (4) 土地に対する需要を喚起し、土地の流動化を通じた有効利用の促進を図るための税制上の支援措置を創設する。
- (5) 工期遅延等の影響により、既存の税制特例の適用が受けられなくなった場合において、柔軟な対応を行う。

《Ⅱ. 社会の諸問題に対応したまちづくりの推進税制》

1. 都市再生促進税制の延長（再掲）

まちづくりを通じた様々な社会課題の解決に向け、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、国際競争力を強化するために、以下の都市再生促進税制の特例措置の適用期限（令和3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)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、課税標準を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25%の割増償却
登録免許税	建物を認定後3年以内に建築した場合の所有権保存登記 本則0.4%→特例0.35%
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、課税標準を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. 都市の防災性能向上や物流効率化の実現に向けた支援措置の延長・創設

- (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（令和3年3月31日）を延長する。
- (2) 防災街区整備事業における特例の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。
- (3) 浸水被害対策のための雨水貯留浸透施設に対する税制上の支援措置を創設する。
- (4) 木密地域の解消や旧耐震建替え等を進めるための再開発促進に向けた新しい仕組みの創設等と合わせた税制上の支援措置を講ずる。
- (5) 国際競争力の強化や国土強靱化等の観点より、建築物のBCP機能向上等に貢献する免震・制震装置に対する税制上の支援措置や建築物の水害対策に対する税制上の支

援措置を創設する。

(6) 社会インフラとしての物流の重要性が高まる中、都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長に寄与する大規模物流施設に対する税制上の支援措置を創設する。

(7) 災害ハザードエリアからの移転促進に向けた税制上の支援措置を創設する。

3. 市民緑地認定制度に係る固定資産税等の特例の延長・拡充

都市における緑地・オープンスペース整備促進に向けて、緑地保全・緑化推進法人が設置管理する認定市民緑地の敷地に係る固定資産税・都市計画税の特例（課税標準を最初の3年間、2/3を参酌して1/2～5/6の範囲内で条例で定める割合）の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。また、エリアマネジメントによる地域活性化の推進のため、税制特例の対象となる民間主体を都市再生推進法人に拡充する。

4. 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11/12に軽減）の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。

5. DX等の技術進展も踏まえたニューノーマルへ対応するための支援措置の創設

(1) DXの進展等を踏まえた建築物のシステムの高度化等（5G、AI、IoT対応やサイバーセキュリティ対策等）に対する税制上の支援措置を創設する。

(2) 生産性を高め、多様な働き方を可能とするサテライトオフィスやシェアオフィスの設置等に対する税制上の支援措置を創設する。

《Ⅲ. 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制》

1. 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の延長等（再掲）

内需の柱である住宅投資の活性化に向け、令和3年度末に適用期限を迎える住宅取得支援税制も見すえつつ、以下の措置を講じる。

- ・住宅ローン減税の控除期間の延長措置（10年→13年）の適用期限（令和2年12月31日）の2年延長及び経済状況等に応じた拡充
- ・住宅取得等資金の贈与特例の拡充（現行最大1,500万円を来年4月以降も堅持）
- ・次世代住宅ポイント制度の復活及び対象等の拡充

2. 住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長

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（令和3年3月31日）を延長する。

※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～昭和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. サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長

高齢者の充実したくらしの実現に向け、サービス付き高齢者向け住宅に係る固定資産税及び不動産取得税の特例の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。

4. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の拡充

マンション建替え円滑化法等の改正を踏まえ、老朽化マンションの再生を促進するため、敷地分割事業の創設に伴い税制上の措置を創設するとともに、要除却認定マンションの対象拡大に伴い税制上の措置対象を拡充する。

5. 多様化する住宅ニーズに対応するための税制の創設等

- (1) 魅力ある働き方や豊かな暮らしの実現に向け、複数拠点を利用する二地域居住の推進に向けた支援措置（住宅ローン減税、投資減税）を創設する。
- (2) 高齢者の円滑な住み替えを支援するため、質の高い一定の住宅に住み替える場合の

- 居住用財産の買換え・譲渡に伴う譲渡損失に対する支援措置の創設を創設する。
- (3) 世帯構成の変化やライフスタイルの多様化等を踏まえ、住宅取得支援税制の要件等の見直しを行う。

6. 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、住宅市場の動向等を踏まえ、機動的に必要な対応を講ずる。

<Ⅳ. 不動産事業等の推進に不可欠な税制>

1. 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（令和3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

2. 土地・住宅用建物に係る不動産取得税の特例の延長

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（令和3年3月31日）を延長する。

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（令和3年3月31日）を延長するとともに、不動産取得税の軽減対象となる特定不動産の範囲を「保育所」を用途とする不動産にも拡充し、さらに特例事業者等に係る不動産取得税等の軽減措置要件を緩和する。

4. 特定住宅地造成事業等に係る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（令和2年12月31日）を延長する。

5. 所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の延長・創設

- (1) 地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税・都市計画税の特例措置（課税標準を5年間2/3に軽減）の適用期限（令和3年3月31日）を延長する。
- (2) 所有者不明土地の発生予防並びに利用の円滑化や有効活用等に向け、不動産の相続登記を促進するため登記の義務化と合わせた登録免許税の見直し等の申請者負担の軽減、利活用を促進するための税制上の支援を行う。

6. 企業主導型保育事業に係る特例の延長・拡充

待機児童の解消に向け、オフィス等に設置する保育所の整備を推進するために、企業主導型保育事業に係る固定資産税・都市計画税及び事業所税の特例の適用期限（令和3年3月31日）を延長するとともに、有料で賃貸した場合についても、特例の適用を認める。

- ・固定資産税及び都市計画税の特例（助成を受けた後、5年間の時限措置）
価格の2分の1を参酌して3分の1以上3分の2以下の範囲内において市町村の条例で定める割合を（償却資産における大臣配分資産又は知事配分資産は1/2）乗じて得た額
- ・事業所税の特例：課税標準を4分の3控除

7. 大規模複合用途型建物における固定資産税減免措置等の弾力的運用

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。

8. 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

企業立地における国際競争力を強化するとともに、グローバル企業の戦略的誘致を促進し、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。

9. 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。

10. 国際課税の諸課題への対応

外国子会社合算税制等における国際課税の諸課題について、企業の国際競争力の低下や負担の増加につながることをないよう、必要な対応を行う。