

## 令和4年度税制改正要望

我が国経済は、足元では持ち直しの動きが続いているが、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として非常に厳しい状況にあるとともに、企業業績や消費をはじめとした先行きについても不透明な状況にある。

他方、デジタル・トランスフォーメーション（DX）や2050年カーボンニュートラル（CN）に向けた取り組み等が加速する中、こうした動きも的確に捉えつつ、まちづくりを通じて、感染症に伴う経済や企業活動の落ち込みを反転させ、着実に回復を図りながら、ポストコロナに向けた経済好循環の加速・拡大を実現していくことが求められる。

こうした観点から、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．ポストコロナに向けた経済好循環の加速・拡大のための重点要望》

#### 1. 直面する課題に対応し良質な国民生活の基盤を形成する住宅税制の充実 令和3年度に適用期限を迎える住宅ローン減税の延長・拡充 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長 居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長 等

住宅ローン減税をはじめとした住宅税制は、これまで国民生活の基盤である住宅の取得等に係る総合的な負担を軽減し、安心安全で良好な住宅ストック形成に資するのはもとより、内需の柱である住宅投資をけん引し経済の回復に非常に大きな効果をもたらしてきた。

我が国経済は依然として厳しい状況にあり、住宅市場も足元では回復しつつあるが、先行きについては予断を許さない状況にある。また、カーボンニュートラル（CN）に向けた住宅分野での取り組みの推進も期待される等、コロナ禍を乗り越え、次なる時代に向けた持続的な成長を実現する上で、住宅税制が果たす役割はこれまで以上に重要になる。

かかる点に鑑み、令和3年度に適用期限を迎える住宅税制について、現行制度に見合う規模感以上の施策の推進継続を前提としつつ、現行の枠組みを充実させる。

その上で、新築住宅に係る住宅ローン減税について

- (1) 現行の住宅ローン減税制度（一般及び認定住宅）の控除限度額（最大480万円、同600万円）及び控除期間（最大13年）を確保する。
- (2) 2050年CNに向け、環境性能に優れた住宅取得を支援する観点より、以下の措置を講ずる。

① 会員企業が取り組む先進的な高い環境性能を有する住宅の初期負担軽減など取得促進のための支援措置を講ずる（具体的な要件等については、CNの議論等も

踏まえつつ効果的に検討)。

②認定住宅（認定低炭素住宅及び長期優良住宅）の促進に向け、所要の措置を講ずる。

## 2. 土地に係る固定資産税の負担調整措置の拡充等

令和3年度の評価替えに伴い税額が上昇する全ての土地につき、令和2年度税額に据置かれている土地に係る固定資産税の来年度の取扱いについて、コロナ禍の影響等による事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、総合的に検討する必要がある。

とりわけ、企業業績に関わらず、急激な負担増が生ずる地域が、相当数見られる見込みであること等、来年度の固定資産税の負担増の発生状況が納税者に与える影響にも十分留意の上、負担調整措置の拡充等負担軽減のため必要な対応を講ずる（都市計画税についても同様の取扱いとする）。

## 3. 国家戦略特区に係る特例の延長・拡充

我が国の大都市に世界中からヒト・モノ・カネ・情報と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環境を整備するために、国家戦略特区に係る特例の適用期限（令和4年3月31日）を延長するとともに、貸付供用される施設についても特例の適用を認める等の措置を講ずる。

## 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、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。

# 《Ⅱ. 日本の未来を拓く都市再生の推進税制》

## 1. 国家戦略特区に係る特例の延長・拡充（再掲）

我が国の大都市に世界中からヒト・モノ・カネ・情報と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環境を整備するために、国家戦略特区に係る特例の適用期限（令和4年3月31日）を延長するとともに、貸付供用される施設についても特例の適用を認める等の措置を講ずる。

## 2. ウォークブル推進税制の延長等

「居心地が良く歩きたくなる」まちなか形成に向け、ウォークブル推進税制の適用期限（令和4年3月31日）を延長するとともに、緑地整備等によるまちのオープンスペース化をさらに促進させる観点より、必要な措置を講ずる。

## 3. 都市のスポンジ化対策のための特例の延長

都市のスポンジ化（低未利用土地）対策の推進に係る以下の特例の適用期限（令和4年3月31日）を延長する。

- (1) 立地誘導促進施設協定に係る課税標準の特例措置（固定資産税・都市計画税）
- (2) 低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税）

## 4. 地方拠点強化税制の延長・拡充

都市・地域の活性化に向け、地方拠点強化税制の適用期限（令和4年3月31日）を延長するとともに、コロナ禍におけるビジネス環境の変化等を踏まえた拡充を行う。

## 5. 外国人旅行者向け消費税免税制度に係る免税対象者の明確化等

インバウンド需要回復期に向けた免税店の販売機会の拡大や顧客満足度向上等の環境整備を促進する観点より、在留資格に基づく免税対象者及び確認書類の明確化により免税販売手続の効率化等を図る。

## 6. CNやDXの技術進展も踏まえたまちづくりに対する支援措置の創設

- (1) 都市の更なる魅力向上・国際競争力の強化・地域経済の活性化等に資するまちづくりや建築物でのCNに貢献する先進的な取組みに対する税制上の支援措置を創設する。
- (2) 吸収源対策としての木材（CLT等）の利用拡大に向け、木材を活用した建築物に対する税制上の支援措置を創設する。
- (3) 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。
- (4) 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。

## 7. 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創設

- (1) 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。
- (2) 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電気室等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。

- (3) 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。

## 《Ⅲ. 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制》

### 1. 直面する課題に対応し良質な国民生活の基盤を形成する住宅税制の充実 令和3年度に適用期限を迎える住宅ローン減税の延長・拡充等（再掲）

住宅ローン減税をはじめとした住宅税制は、これまで国民生活の基盤である住宅の取得等に係る総合的な負担を軽減し、安心安全で良好な住宅ストック形成に資するのとはもとより、内需の柱である住宅投資をけん引し経済の回復に非常に大きな効果をもたらしてきた。

我が国経済は依然として厳しい状況にあり、住宅市場も足元では回復しつつあるが、先行きについては予断を許さない状況にある。また、カーボンニュートラル（CN）に向けた住宅分野での取組みの推進も期待される等、コロナ禍を乗り越え、次なる時代に向けた持続的な成長を実現する上で、住宅税制が果たす役割はこれまで以上に重要になる。

かかる点に鑑み、令和3年度に適用期限を迎える住宅税制について、現行制度に見合う規模感以上の施策の推進継続を前提としつつ、現行の枠組みを充実させる。

その上で、新築住宅に係る住宅ローン減税について

- (1) 現行の住宅ローン減税制度（一般及び認定住宅）の控除限度額（最大480万円、同600万円）及び控除期間（最大13年）を確保する。
- (2) 2050年CNに向け、環境性能に優れた住宅取得を支援する観点より、以下の措置を講ずる。
  - ① 会員企業が取り組む先進的な高い環境性能を有する住宅の初期負担軽減など取得促進のための支援措置を講ずる（具体的な要件等については、CNの議論等も踏まえつつ効果的に検討）。
  - ② 認定住宅（認定低炭素住宅及び長期優良住宅）の促進に向け、所要の措置を講ずる。

### 2. 新築住宅に係る固定資産税の軽減特例の延長

住宅取得者の初期負担を軽減する制度として長きにわたり定着している制度であり、良好な住宅ストックの形成を図り、豊かな住生活を実現するために、新築住宅に係る固定資産税の特例（現行：床面積120㎡までの部分を中高層耐火住宅は5年、その他3年、税額を1/2に軽減）の適用期限（令和4年3月31日）を延長する。

### 3. 居住用財産の買換え・売却に伴う特例の延長

- (1) 居住用財産の買換えに伴う譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用期限（令和3年12月31日）を延長する。
- (2) 居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用期限（令和3年12月31日）を延長する。
- (3) 居住用財産の買換えに伴う長期譲渡所得の課税の特例の適用期限（令和3年12月31日）を延長する。

### 4. 住宅取得等資金の贈与特例の延長

直系尊属から贈与を受け住宅を取得等する場合の贈与税の非課税措置（最大1,500万円）の適用期限（令和3年12月31日）を延長する。

### 5. 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（令和4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%

### 6. 住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例の延長

- (1) 住宅用土地に対する不動産取得税の特例措置（住宅の床面積の2倍（200㎡を限度）相当額を減額）を受ける場合の土地取得から新築までの期間要件の特例措置（本則2年→特例3年、やむを得ない事情の場合には100戸以上のマンションは4年）について、適用期限（令和4年3月31日）を延長する。
- (2) デベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得時期の特例措置（本則6ヶ月→特例1年）について、適用期限（令和4年3月31日）を延長する。

### 7. 認定住宅に係る特例の延長

- (1) 認定住宅（認定低炭素住宅、長期優良住宅）の新築等をした場合の所得税額の特別控除（投資型減税、最大65万円）の適用期限（令和3年12月31日）を延長する。
- (2) 認定低炭素住宅の取得に係る登録免許税の特例措置（所有権の保存登記：本則0.4%→特例0.1%、所有権の移転登記：本則2%→特例0.1%）の適用期限（令和4年3月31日）を延長する。
- (3) 長期優良住宅に係る以下の特例措置の適用期限（令和4年3月31日）を延長する。

- ①登録免許税の特例(所有権の保存登記:本則0.4%→特例0.1%、所有権の移転登記:本則2%→特例0.1%(戸建ては0.2%))
- ②不動産取得税の特例(一般1,200万円→長期優良1,300万円を課税標準より控除)
- ③固定資産税の特例(新築から5年間床面積120㎡までの部分の税額を2分の1に軽減、中高層耐火建築物は7年間)

## 8. リフォーム促進税制の延長

- (1) 既存住宅に係る特定の改修工事(耐震、省エネ、バリアフリー、三世帯同居、長期優良住宅化)をした場合の所得税額の特別控除(リフォームに係る投資型減税、最大20~105万円)の適用期限(令和3年12月31日)を延長する。
- (2) 特定の増改築等(省エネ、バリアフリー、三世帯同居、長期優良住宅化)に係る住宅借入金等を有する場合等の所得税額の特別控除の特例(リフォームに係るローン型減税、5年間で最大62.5万円)の適用期限(令和3年12月31日)を延長する。
- (3) リフォームに係る固定資産税の特例(耐震1/2、省エネ1/2、バリアフリー1/3、長期優良住宅化2/3を減額)の適用期限(令和4年3月31日)を延長する。

## 9. 住宅の買取再販に係る特例の延長

買取再販事業者により一定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置(一般住宅0.3%→特例0.1%)の適用期限(令和4年3月31日)を延長する。

## 10. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例の延長

マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替えに係る登録免許税の免税措置及び不動産取得税の非課税措置の適用期限(令和4年3月31日)を延長する。

## 11. 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を創設する。
- (3) 令和3年度税制改正で措置された住宅取得支援税制(住宅ローン減税、贈与特例)における床面積要件の緩和措置を延長する。
- (4) すまい給付金、グリーン住宅ポイント制度を延長する。

## 12. 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. 不動産事業の推進等に不可欠な税制》

### 1. 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置について、適用期限(令和4年3月31日)を延長する。

契約金額	本 則	⇒	特 例
1,000万円以下	400円～1万円		200円～5千円
1,000万円超5,000万円以下	2万円		1万円
5,000万円超1億円以下	6万円		3万円
1億円超5億円以下	10万円		6万円
5億円超10億円以下	20万円		16万円
10億円超50億円以下	40万円		32万円
50億円超	60万円		48万円

### 2. 所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の創設等

所有者不明土地の発生抑制並びに利用の円滑化や有効活用等に向け、以下の措置を講ずる。

- (1) 地域福利増進事業の対象事業の拡充に伴う所要の措置を講じる。
- (2) ランドバンクが一時的に取得した土地等を流通させる場合の税に係る特例措置を創設する。
- (3) 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。

### 3. 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はないよう、必要な対応を行う。

### 4. 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。

## 5. 償却資産課税や事業所税等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。

## 6. 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。