

## 令和5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も見られるが回復の足取りは弱く、先行きについても、新型コロナウイルス感染症の動向や、ウクライナ情勢の影響、海外経済の下振れ懸念等、企業や家計へのマインド面の悪化も含め、非常に不透明な状況にある。

こうした中、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）といった大きな変革を実現するとともに、イノベーションにより新たな付加価値を生み出していくためには、民間の活力を生かした投資を強力に推進し、様々な社会課題の解決を経済成長のエンジンに変え、わが国の競争力を一層強化していかなければならない。

こうした観点から、コロナ後も見据えた持続可能な社会の形成に向け、まちづくりを通じて、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．設備投資の促進による経済成長の実現に不可欠な重要税制》

#### 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等

世界的に不確実性が増大し、企業の投資への逡巡が懸念される中、引き続き国内設備投資を喚起・支援し、需要の創出や産業の構造転換を促していくことが、産業の新陳代謝を進め裾野の広い経済成長を早期に実現するためにも不可欠である。

そのためには、都市・地域の土地・不動産ストックの有効活用を図り、内部留保に回さず、確実に設備投資を拡大していく必要がある。また、国内における企業立地・産業立地の転換を円滑にし、スタートアップ等成長産業によるイノベーションや企業の生産性向上の実現、経済安全保障の観点も踏まえた生産機能の国内回帰の支援等を図ることが極めて重要である。

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（譲渡益の最大80%課税繰延）について、適用期限（令和5年3月31日）を延長するとともに買換え資産の土地面積要件の緩和等を行う。

#### 2. 都市再生促進税制の延長等

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、まちなかへの機能集積を図ることにより、グローバル企業やスタートアップ等も含めた多様なニーズに応えるビジネス環境を整備し、都市の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5年3月31日）を延長するとともに、都市・地域のさらなる活性化を図る観点より、必要な措置を講ずる。

(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）

## 《Ⅱ. 都市の国際競争力強化とイノベーション創出等促進税制》

### 1. 都市再生促進税制の延長等（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で推進し、まちなかへの機能集積を図ることにより、グローバル企業やスタートアップ等も含めた多様なニーズに応えるビジネス環境を整備し、都市の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5年3月31日）を延長するとともに、都市・地域のさらなる活性化を図る観点より、必要な措置を講ずる。

#### （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）既成市街地、市街地再開発事業に係る事業用資産の買換え特例の適用期限（令和5年3月31日）を延長する。
- （2）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5年3月31日）を延長する。
- （3）災害ハザードエリアからの移転促進に向けた登録免許税、不動産取得税の特例の適用期限（令和5年3月31日）を延長する。

- (4) 国際競争力の強化や国土強靱化等の観点より、
- ・地下街の所有者等が取得する一定の浸水防止用設備（止水板、防水扉等）に係る固定資産税の特例の適用期限（令和5年3月31日）を延長するとともに、まちづくり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。
  - ・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を創設する。
- (5) 老朽化した物流施設の更新やパンデミック等による社会構造変化に伴うECニーズの多様化等、社会インフラとしての物流の重要性がますます高まり、物流総合効率化法等に基づき、物流の効率化や環境負荷の低減等が求められる中、都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長にも寄与する大規模物流施設における先進的な取り組みに対する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

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・都市計画税の特例の適用期限（令和5年3月31日）を延長する。

### 4. 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延長・創設

- (1) 都市・地域におけるDX・CNの推進に向け、
- ・DX投資促進税制（ソフトウェア、器具備品等が対象）の適用期限（令和5年3月31日）を延長する。
  - ・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やDXに貢献する取り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) イノベーションを生み出す担い手であるスタートアップや地域活性化に貢献する企業との連携による研究所等の施設整備等や、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5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

### 2. 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5年3月31日）を延長する。

### 3. 更新等による良質な住宅ストック形成に資する特例の延長・創設等

- (1) 既存ストックの更新等による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、関連法制の改正等も踏まえ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創設する。
- (2) 防災街区整備事業における固定資産税の特例の適用期限（令和5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固定資産税の特例の適用期限（令和5年3月31日）を延長する。
- (4) 空き家の発生を抑制するための特例（譲渡所得の3,000万円特別控除）の適用期限（令和5年12月31日）を延長するとともに、売買契約等に基づき譲渡後に耐震改修工事等が実施される場合にも適用対象となるよう見直しを行う。
- (5) 管理計画認定マンション等における長寿命化に資する一定の大規模修繕工事に対する税制上の支援措置を創設するとともに、認定制度の普及促進に向けた税制上の支援措置を講ずる。

### 4. 多様化する住宅ニーズ等に対応するための税制の延長・創設等

- (1) 仕事と子育てを両立できる環境をさらに整備するために、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5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。

- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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. 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. 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の延長等（再掲）

世界的に不確実性が増大し、企業の投資への逡巡が懸念される中、引き続き国内設備投資を喚起・支援し、需要の創出や産業の構造転換を促していくことが、産業の新陳代謝を進め裾野の広い経済成長を早期に実現するためにも不可欠である。

そのためには、都市・地域の土地・不動産ストックの有効活用を図り、内部留保に回さず、確実に設備投資を拡大していく必要がある。また、国内における企業立地・産業立地の転換を円滑にし、スタートアップ等成長産業によるイノベーションや企業の生産性向上の実現、経済安全保障の観点も踏まえた生産機能の国内回帰の支援等を図ることが極めて重要である。

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（譲渡益の最大80%課税繰延）について、適用期限（令和5年3月31日）を延長するとともに買換資産の土地面積要件の緩和等を行う。

### 2. 土地固定資産税への対応

#### (1) 土地固定資産税に対する経済状況等に応じた機動的な対応

令和4年度の土地固定資産税については、今年度限りの措置として、商業地等における税額上昇分を半減させる措置が講じられたが、今後もコロナ感染症の再拡大やウクライナ情勢の長期化に伴う原油価格・物価の更なる高騰の可能性など予断を許さない状況が続くと見込まれている。

かかる中、来年度の固定資産税について、事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、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十分留意し、総合的な検討を行った上、必要に応じ機動的な対応を講ずる。

#### (2) 土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

固定資産税は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて課される税である。他方、現行の土地固定資産税は、平成6年度から導入された最有効利用を前提とした地価公示の7割評価により、実効税率が平成20年度まで大きく上昇、その後も高止まりする中、継続的な使用収益からの乖離が生じること等により、企業収益を大きく圧迫する等の問題が生じている。また、応益原則に立脚する税であるにもかかわらず、行政サービスとの関係が明確でない中、税額が上昇するといった問題も生じるなど、様々な問題が顕在化している。

こうした抜本的問題を踏まえ、土地固定資産税負担を適正化し、市町村の基幹税として納税者の信頼に足る制度とすべく、中長期的な観点から必要な対応を行う。

### 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（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

### 4. 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5年3月31日）を延長するとともに、不動産特定共同事業における不動産取得税の特例の対象に保育所を追加する。

### 5. 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（令和4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年超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。

### 6. 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（令和5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（令和5年3月31日）を延長する。

### 7. 所有者不明土地問題等に係る特例の延長・拡充

- （1）低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（長期譲渡所得から100万円控除）の適用期限（令和4年12月31日）を延長するとともに、譲渡価額要件の上限（現行：500万円）を引き上げる。
- （2）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5年3月31日）を延長する。



## 8. 不動産市場の活性化等に向けた必要な対応

- (1) 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。
- (2) 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し、関連法制の改正等も踏まえつつ、税制上の支援措置を創設する。

## 9. 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。

## 10. 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。

## 11. 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。