令和4年度

税制改正及び土地住宅政策に関する提言書

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
(公社)徳島県宅地建物取引業協会

令和４年度税制改正及び土地住宅政策に関しまして、下記事項を要望いたしますので、その実現方をお願い申し上げます。

記

税制関係

１．適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進、土地の流動化・有効活用の促進等を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

⑴　住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（令和４年３月31日）を延長すること。

⑵　新築住宅の固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を３年間（マンションについては５年間）２分の１に減額する特例措置の適用期限（令和４年３月31日）を延長すること。

⑶　不動産取得税に係る特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を３年（原則：２年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から１年を経過した日（原則：６ヶ月）とする特例措置の適用期限（令和４年３月31日）を延長すること。

⑷　買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3％→0.1％）の適用期限（令和４年３月31日）を延長すること。

⑸　居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和３年12月31日）を延長すること。

①居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
③特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

⑹　その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

①住宅ローン減税制度……令和３年12月31日
②不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置……令和４年３月31日
③住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置……令和４年３月31日
④長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）……令和４年３月31日
⑤都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置……令和４年３月31日
⑥老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税等）……

令和４年３月31日

⑦都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等）……令和４年３月31日

⑧直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税）……令和３年12月31日

⑨住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税）……令和３年12月31日

２．住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

⑴　築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件(20年または25年)を廃止し、昭和56年６月１日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすること。

⑵　床面積要件の見直し

消費税率10％が適用される場合の住宅ローン減税における控除期間13年の措置および贈与税非課税措置については、所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、上記以外の場合においても床面積要件を緩和するとともに、登録免許税の特例、不動産取得税の特例についても床面積要件を緩和すること。

⑶　二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすること。

３．所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置

所有者不明土地の円滑な利活用を図り、また、所有者不明土地の発生抑制につなげるため、以下の措置を講じること。

⑴　地域福利増進事業の対象事業の拡充に伴う所要の措置

所有者不明土地を利用して地域のための事業を行うことを可能とする「地域福利増進事業」について、対象事業拡充に伴う所要の措置を講じること。

⑵　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の創設

空き地や空き家の管理、流通、再生を担う組織（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特例措置を創設すること。

⑶　相続登記に係る税制優遇措置等の創設

所有者不明土地発生の最大の要因と考えられる相続登記を円滑に行うため、相続登記した場合の登録免許税の免除あるいは軽減する措置を創設すること。

４．小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地１／６、一般住宅用地１／３）の適用対象とすること。

５．空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置を創設すること。

６．空き家等の更なる流通促進のための譲渡課税価額の軽減措置

⑴　空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和

標記特例措置について、以下の要件を緩和すること。

①「相続時から３年以内」とされている適用期間の要件を緩和すること

②相続した空き家の有効活用意欲を削ぐ恐れのある、事業、貸付を制限する家屋の要件を緩和すること

③「昭和56年５月31日以前に建築された家屋」とされている要件を見直すこと

⑵　低未利用土地等の利用促進のための特例措置の要件緩和等

7．土地の固定資産税等に係る所要の措置

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年度税額に据え置かれている固定資産税等の来年度の取り扱いについて、新型コロナウイルス感染症の状況、経済状況、地価動向等を踏まえ、負担軽減のために必要な所要の措置を講じること。

8．総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

政策関係

1．銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止

高い知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、業界の８割以上を占める地域の中小宅建業者は大打撃を受ける。これは、国策である地方創生の流れに大きく逆行するものであり、断固阻止すること。

2．既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引ができる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

①建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること

②国の施策である「安心Ｒ住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること

3．貸借の媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和45年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成29年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、以下についても見直すこと。

①貸借による空き家等の有効活用も多分にあることから、貸借に係る媒介報酬についても見直すこと

②宅地の貸借において、重要事項説明項目は土地建物の売買と大差なく、特に事業用の定期借地契約等にあっては業務量も膨大であることから、労務の対価に見合った報酬に見直すこと

4．空き家所有者に係る税情報の開示

平成27年５月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みを構築すること。

5．所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

⑴　不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

⑵　法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めること。

6．農地法の改善

農地法第５条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

①都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること

②非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

7．定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

①契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること

②契約期間が１年以上の場合の、期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

8．電子契約における環境整備

対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと。

9．不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

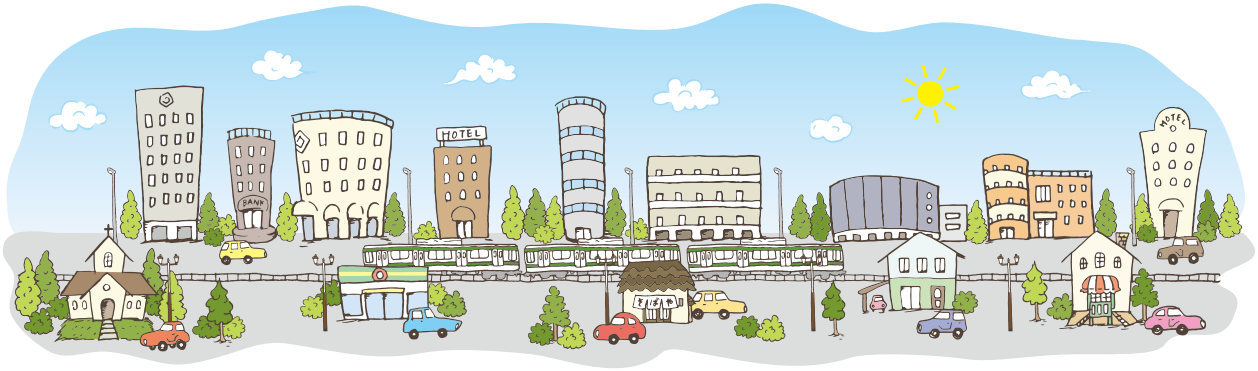
①インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

②登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること

10．公益法人制度の改善

不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与する公益法人がコロナ禍においても、長期安定的に法人運営が行えるよう所要の措置を講じること。

①新型コロナウイルス等の感染症や大災害などにより国家的な非常事態における公益法人制度上の公益認定財務三基準に係る特例措置を設けること

②公益認定財務三基準のうち、収支相償、遊休財産保有制限の緩和を行うこと

③公益目的事業認定について、国民一般が容認し得るかどうかの観点に立った事業範囲まで対象とすること