

社団法人 プレハブ建築協会
会 長 樋 口 武 男

平成 21 年度 住宅関連税制改正要望

住生活基本法の目的である「豊かな住生活の実現」に向けて着実に前進することが、国民の願いです。この度の「経済財政改革の基本方針 2008」の「成長戦略プログラム」においても、「200 年住宅を始めとする住宅取得の支援、良質な賃貸住宅の供給を促進し、住宅需要の喚起を図る。あわせて、社会的資産としての住宅ストックの流動化を促進する。」とあります。

当協会では、少子高齢社会の急速な進行、経済成長の減速、大地震発生の切迫性、環境対応の必要性などを踏まえながら、国民がより利用しやすく、より効果のある税制のあり方を要望としてまとめました。

制度の利用者の立場にもご配慮いただき、我が国の勤労世帯の自助努力が報われる制度設計を検討していただきたくお願い申し上げます。

【 重 点 項 目 】

1. 長期優良住宅等取得促進税額控除制度の創設
2. 消費税についての特別措置
3. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充

【 要 望 項 目 】

1. 長期優良住宅等取得促進税額控除制度の創設（所得税）
2. 消費税についての特別措置
 - (1) 住宅に係る消費税への特別措置
 - (2) 被災者救済用の仮設住宅に係る消費税への特別措置
3. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）
4. 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）
5. 住宅に係る省エネルギー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）
6. 子育て支援に係る住宅関連税制の創設・改正（贈与税、相続税、所得税、固定資産税）
 - (1) 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算特例の創設（贈与税）
 - (2) 高齢者の住み替え支援制度適用の住宅に対する、小規模宅地等の相続税の計算特例の拡充（相続税、所得税）
 - (3) 子育て支援賃貸住宅建設促進税制の創設（所得税、固定資産税）
7. 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税の廃止
8. 土地・住宅に係る登録免許税の手数料化
9. 期限到来の特例措置等の延長
 - (1) 住宅用家屋の所有権の保存・移転に係る登録免許税の軽減措置（H21. 3. 31）
 - (2) 土地・建物に係る不動産取得税の特例措置の延長（H21. 3. 31）
 - (3) 不動産の売買及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減措置（H21. 3. 31）
 - (4) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制（H21. 3. 31－所得税）
 - (5) 特定事業用資産の買換え等の特例（H20. 12. 31－所得税、個人住民税）
 - (6) 優良住宅地等に係る軽減税率（H20. 12. 31）
 - (7) 特定住宅地の造成等に係る 1500 万円特別控除（H20. 12. 31）
 - (8) 法人の短期所有及び長期所有の土地譲渡所得に対する重課措置の適用停止（H20. 12. 31）
 - (9) 住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減（H21. 3. 31）
 - (10) 特定市街化区域農地の所有者等が新築した賃貸住宅の敷地、中高層耐火建築物である賃貸住宅に係る固定資産税の減額（H21. 3. 31）

1. 長期優良住宅等取得促進税額控除制度の創設（所得税）

国民の「土地・建物については、両方とも所有したい」が84.5%、過去の調査結果でも「両方とも所有したい」の割合は概ね80%台で推移しています。（国土交通省 平成18年度「土地問題に関する国民の意識調査」）

唯一の住宅取得促進税制である「住宅ローンの税額控除制度」が廃止されると、国民の自助努力による持家取得を支援する政策の柱がなくなります。その結果、特に若い世代のマイホームを持つ夢が遠のき、ますます少子化が進みます。

仮に住宅ローンの税額控除制度の廃止により、住宅着工数（持家）が10万戸減少した場合、約5.3兆円の生産額の減少、約32万人の雇用喪失を招き、名目GDPを0.5%押し下げるマイナス効果となります。とりわけ地方経済の減退や中小企業の倒産が誘発されることとなります。

住宅ローンの税額控除制度が延長・拡大された場合、住生活基本法の目的である「豊かな住生活の実現」や内需振興に寄与するだけでなく、国民の安全・安心に直結する耐震不足の住宅1,150万戸の耐震建替えが促進され、環境対策としての住宅の省エネ性の向上や、高齢化対策としての住宅のバリアフリー化への道も開かれることとなります。

住宅を取得した場合、控除対象限度額を3000万円として住宅ローン残高の1%を一定期間、所得税額控除する制度の創設を要望いたします（経済対策として5年間の時限立法）。

・長期優良住宅・・・・・・・・・・20年間

・優良住宅（フラット35Sと同基準）・・・・・・・・15年間

・その他の住宅・・・・・・・・・・10年間

なお、子育て世帯への支援として、控除しきれない額を給付（0～18歳まで子供2人までは半額、3人以上は全額）する制度、また、住宅ローンを使用しない住宅投資の場合も、住宅取得金額の一定割合を所得税額控除する制度も検討いただきますよう要望いたします。

2. 消費税についての特別措置

（1）住宅に係る消費税への特別措置

（2）被災者救済用の仮設住宅に係る消費税への特別措置

（1）住宅に係る消費税への特別措置

今後の住宅は、環境への負荷を最小限にとどめながら、経済社会の持続的発展を実現するため、その資産価値が超長期にわたって維持されることが求められています。これは、住宅が世代を超えて循環利用され、後生に継承される「社会的資産」としての位置づけを期待するものではないでしょうか。少なくとも、長期間の耐久性を有するスケルトン（構造躯体）については、消費財ではなく、不動産として認識すべきと考えます。

住宅取得は、平均的な家計にとって人生最大の支出（投資）ですが、決して奢侈な支出ではありません。高額な取得費に加えて、多額の消費税が課税されることは、一般の勤労世帯にとって納税のための追加借入れが必要になるなどの深刻な影響を及ぼします。

不動産としての特殊性により消費税にはなじまないことを根拠として、スケルトンについては非課税とするなど、住宅に係る消費税についての特別措置を、ご検討くださるよう要望いたします。

（2）被災者救済用の仮設住宅に係る消費税への特別措置

地震などの自然災害発生時に、被災者救済のための緊急避難措置として仮設住宅が建設されますが、その仮設住宅にも一般材と同様に消費税が課税されています。仮設住宅の建設の一端を担っている立場から、限られた予算から消費税の納税分も捻出することに心が痛む思いです。少しでも快適な仮設住宅の建設資金に向けることが出来るよう、社会政策上の配慮があってしかるべきと考えます。

被災者救済用の仮設住宅には、消費税を非課税とすることを要望いたします。

3. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

阪神・淡路大震災では犠牲者（6,433人）の8割以上が建築物の倒壊による窒息死・圧死で、倒壊した建物の約95%は1981年の新耐震以前の建築でした。中央防災会議では、特に切迫性の高い大規模地震について、東海地震では約6,700人、東南海・南海地震では約6,600人、首都直下地震では約4,400人にも及ぶ死者数が、建築物の倒壊を直接的な原因として発生するものと想定し、被害軽減対策の中でも死者数軽減（半減）の最も効果的なものは“建築物の耐震化”とし、「住宅等の耐震化を主とした人命に密接に関連する予防対策及び応急活動の対策方針（平成15年）」を始め、住宅の耐震化率75%を今後10年間（平成27年までに）で90%まで引き上げることを目標とし、その緊急対策で「一刻も早く進める必要がある」としました（平成17年）。これを受けて国土交通省では、既存住宅ストックの約25%（約1,150万戸）が現行の耐震基準を満たさない住宅と推計し、平成27年までに耐震化率90%達成のため、約550万戸の建替え及び約100万戸の耐震改修を目標として、「住宅に係る耐震改修促進税制」を創設し住宅の耐震改修を進めてきました。

しかし、現行制度では改修費用に対する控除額が充分でないばかりか、建替えに至っては対象とならず、さらに地方公共団体の対応如何によっては、適用されない地域もあり、住宅所有者にとって有力な支援制度とはなっていないというのが現状です。

耐震不足の住宅に生活する者にとって、安心度の高い耐震建替えに要する費用は過大な負担となります。現在生活中の住宅も建設当時の建築基準法を満たしていたことに着目すれば、国民の安全確保のため、より強力な支援措置を行うことが期待されるところです。

国民の信頼に応えて利用者の立場で見直していただき、制度の延長・拡充をお願いいたします。

① 昭和56年5月31日以前に建設された住宅を改修しても新耐震基準を満たすことが見込めずに耐震建替えした場合、耐震工事に係る費用の10%相当額を、所得税額控除する。

・適用期間：平成21年4月1日から平成27年12月31日（着工及び工事完了）

・適用区域：日本全国

② 既存住宅を耐震改修した場合の所得税額の特別控除制度について、控除上限額を拡大し、適用地域を日本全国とする。

③ 国民の住宅耐震化への関心や意識の向上を図るため、地方公共団体における本制度の利用状況を積極的に公開する。

4. 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

高齢社会の急速な進行を踏まえ、高齢者居住の安定確保を進めることは、高齢者の社会的自立を促し、到来する成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現に寄与することになります。

高齢社会に必要なバリアフリー住宅の整備は、超長期にわたって循環利用できる住宅ストック形成に不可欠な要素です。また、在宅介護に向けての住宅整備は、施設介護から在宅介護への移行が容易になることにより、介護保険給付費を主とする社会保障費の削減に寄与します。

高齢者の健常維持及び在宅介護の整備促進のため、現行制度の延長・拡充を要望いたします。

① 自己資金での改修、建替えにも適用する。

② 住宅所有者以外の者（親族等）による改修も対象とする。

5. 住宅に係る省エネルギー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

民生部門の家庭エネルギーの消費は大幅に増え続けています。我が国の温室効果ガスの排出量削減を真剣に検討するならば、長期使用するものである住宅における家庭エネルギーの消費量は短期的には削減し難いことを認識し、早期に、かつ広範囲に省エネルギーへの改善を図る必要があります。

本制度を延長し、自己資金での改修も対象とするよう要望いたします。

6. 子育て支援に係る住宅関連税制の創設・改正

- (1) 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算特例の創設（贈与税）
- (2) 高齢者の住み替え支援制度適用の住宅に対する、小規模宅地等の相続税の計算特例等の拡充（相続税、所得税）
- (3) 子育て支援賃貸住宅建設促進税制の創設（所得税、固定資産税）

(1) 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算特例の創設（贈与税）

子育て世帯が、親または祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合、700万円までは非課税とする。(5年間の時限措置)

生前贈与により、高齢者を主とする個人の金融資産を活用し、子育て中の若い世帯の住宅投資を促進することは、少子化対策に有効であるばかりでなく、実物投資に確実に結びつき、その大きな経済波及効果が見込めます。経済効果を高めるため5年間の時限措置が有効です。

団塊ジュニア（1971～1974年生まれ）にとって、特にこの10年間は、ファミリーを形成する大切な時期です。

(2) 高齢者の住み替え支援制度適用の住宅に対する、小規模宅地等の相続税の計算特例の拡充（相続税、所得税）

高齢者の住み替え支援制度に自己居住の住宅を提供した場合、当該住宅に小規模宅地等の相続税の課税価格の計算特例及び譲渡所得控除に係る特例を適用する。

また、自宅提供に伴って、自身の住み替えに係る費用（引越代、トランクルーム使用料等）を供給住宅の不動産所得に経費算入する。

高齢者の高齢期生活に適した住宅への住み替えを促進し、子育て世帯等の生活に適した広い住宅の賃貸への供給を確保する必要があります。

(3) 子育て支援賃貸住宅建設促進税制の創設（所得税、固定資産税）

1戸60㎡以上の新築の賃貸住宅について、

- ・ 減価償却期間を2分の1に短縮
- ・ 固定資産税を5年間3分の2に減額

1戸60㎡以上の貸家ストックは19%（平成15年住宅土地統計調査）と不足しています。子育て世帯に必要な面積が確保された賃貸住宅の建設促進策として要望いたします。

7. 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税の廃止

不動産取得税は土地及び建物の流通を阻害する要因の一つであり、さらに建物においては消費税との二重課税であることから、不動産取得税の廃止を要望いたします。また、多重課税である印紙税も廃止を要望いたします。

8. 土地・住宅に係る登録免許税の手数料化

登録免許税は手数料的な性格であることから、
評価額または契約金額にかかわらず低額の定額課税を要望いたします。

9. 期限到来の特例措置等の延長

- (1) 住宅用家屋の所有権の保存・移転に係る登録免許税の軽減措置 (H21. 3. 31)
- (2) 土地・建物に係る不動産取得税の特例措置の延長 (H21. 3. 31)
- (3) 不動産の売買及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減措置 (H21. 3. 31)
- (4) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制 (H21. 3. 31－所得税)
- (5) 特定事業用資産の買換え等の特例 (H20. 12. 31－所得税、個人住民税)
- (6) 優良住宅地等に係る軽減税率 (H20. 12. 31)
- (7) 特定住宅地の造成等に係る 1500 万円特別控除 (H20. 12. 31)
- (8) 法人の短期所有及び長期所有の土地譲渡所得に対する重課措置の適用停止 (H20. 12. 31)
- (9) 住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減 (H21. 3. 31)
- (10) 特定市街化区域農地の所有者等が新築した賃貸住宅の敷地、中高層耐火建築物である賃貸住宅に係る固定資産税の減額 (H21. 3. 31)

土地・住宅の流動化及び有効利用促進のために特例等の措置の延長を要望いたします。

以 上

<補足資料>

1. 住宅ローン減税 (所得税)

(適用期限：平成 20 年 12 月 31 日)

- 2008 年入居 ローン残高 2000 万円までに対し 控除期間 10 年・15 年選択 最大控除額 160 万円
- ・15 年を選択した場合の控除税率：1 年目～10 年目まで 0.6%、11 年目～15 年目まで 0.4%
- ・10 年を選択した場合の控除税率：1 年目～6 年目まで 1.0%、7 年目～10 年目まで 0.5%

3. 住宅に係る耐震改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

(適用期限：平成 20 年 12 月 31 日)

- ・耐震改修工事に要した費用の 10%相当額 (20 万円上限)
- ・固定資産税の減額
平成 18～21 年工事 → 3 年間 2 分の 1
平成 22～24 年工事 → 2 年間 2 分の 1
平成 25～27 年工事 → 1 年間 2 分の 1

4. 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の延長・拡充（所得税、固定資産税）

(適用期限：平成 20 年 12 月 31 日)

- ・バリアフリー改修工事に係るローン限度額 200 万円までに対し、控除期間 5 年、控除税率 2.0%、
また、増改築等工事全体のローン限度額 1,000 万円までに対し、バリアフリー改修工事以外の部分
は、控除期間 5 年、控除税率 1.0%
- ・翌年度分の固定資産税額 (100 m²まで) を 3 分の 1 減額

5. 住宅に係る省エネルギー改修促進税制の延長・拡充（所得税）

(適用期限：平成 20 年 12 月 31 日)

- ・省エネ改修工事に係るローン限度額 200 万円までに対し、控除期間 5 年、控除税率 2.0%、
また、増改築工事全体のローン限度額 1,000 万円までに対し、省エネ改修工事以外の部分は、控除
期間 5 年、控除税率 1.0%
- ・翌年度分の固定資産税 (120 m²まで) を 3 分の 1 減額

7. 土地・住宅に係る不動産取得税及び印紙税の廃止

不動産取得税 (税率：本則 4% 現行 3%) (宅地課税標準：1/2 に減額)

印紙税 (本則：1000 万円超 5000 万円以下 20000 円 現行 15000 円 5000 万円超についても軽減)

9. 期限到来の特例措置等の延長

(1) 住宅用家屋の所有権の保存・移転に係る登録免許税の軽減措置 (H21.3.31)

(保存：本則 4/1000 現行 1.5/1000) (移転(売買)：20/1000 現行 3/1000)

(2) 土地・建物に係る不動産取得税の特例措置の延長 (H21.3.31)

(税率：本則 4% 現行 3%)

(3) 不動産の売買及び建設工事の請負契約に係る印紙税の軽減措置 (H21.3.31)

(本則：1000 万円超 5000 万円以下 20000 円 現行 15000 円 5000 万円超についても軽減)

(4) 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制 (H21.3.31—所得税)

割増償却 5 年間 28% (耐用年数 35 年以上の場合は、40%)

(5) 特定事業用資産の買換え等の特例 (H20.12.31—所得税、個人住民税)

譲渡資産の譲渡益の80%相当額の課税の繰延

- (6) 優良住宅地等に係る軽減税率 (H20. 12. 31)
長期譲渡所得課税 税率：2000万円以下 20%→14% 法人は土地重課 (5%) の適用除外
- (7) 特定住宅地の造成等に係る1500万円特別控除 (H20. 12. 31)
上記事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得控除
- (8) 法人の短期所有及び長期所有の土地譲渡所得に対する重課措置の適用停止 (H20. 12. 31)
短期所有：5%重課 長期所有：10%重課
- (9) 住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減 (H21. 3. 31)
(本則：4/1000 現行 1/1000)
- (10) 特定市街化区域農地の所有者等が新築した賃貸住宅の敷地、中高層耐火建築物である賃貸住宅に係る固定資産税の減額 (H21. 3. 31)
(建物：1種建物当初5年間2/3減額その後5年間1/3減額 2種建物当初5年間2/3減額)
(敷地：3年間1/6減額)

以上