

平成26年度税制改正大綱に係る概要 ～速報版～

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

<本会要望事項>

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える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

(1) 新築住宅に係る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(平成26年3月31日)を延長すること

<大綱の内容>

適用期限を2年延長

<本会要望事項>

(2) 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置の延長

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地建物取引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(平成26年3月31日)を延長すること

<大綱の内容>

適用期限を2年延長

<本会要望事項>

(3) 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の、譲渡益課税の繰延制度の適用期限(平成25年12月31日)を延長すること

<大綱の内容>

譲渡資産の譲渡対価に係る要件を1億円(現行:1.5億円)に引き下げた上で適用期限を2年延長

<本会要望事項>

(4) 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成25年12月31日)を延長すること

<大綱の内容>

適用期限を2年延長

<本会要望事項>

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成25年12月31日)を延長すること

<大綱の内容>

適用期限を2年延長

<本会要望事項>

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例

・・・平成25年12月31日

<大綱の内容>

適用期限を3年延長

② 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置・・・平成25年12月31日

<大綱の内容>

適用停止措置を平成29年3月31日まで3年3ヶ月延長

- ③ 長期優良住宅の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）

・・・平成 26 年 3 月 31 日

<大綱の内容>

適用期限を 2 年延長

- ④ 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・・・平成 26 年 3 月 31 日

<大綱の内容>

適用期限を 2 年延長

- ⑤ 市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例・・・平成 26 年 3 月 31 日

<大綱の内容>

一部要件を見直しの上、適用期限を 3 年延長

<本会要望事項>

2. 景気対策としての土地譲渡所得課税に係る特別措置の創設等

土地の有効利用・流動化を通じた景気回復・経済再生等を図るため、土地等の長期譲渡所得課税について以下の措置を講ずること

- ① 3 年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度（控除額 500 万円）を創設すること
- ② みなし取得費（現行：譲渡収入金額の 5%）を 10% に引き上げること

<結果>

※今年度実現に至らず

<本会要望事項>

3. 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設
住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストックをさらに形成していく観点から、不動産を買取り一定のリフォームを施したうえで再度販売した場合における当該買取りに係る不動産取得税及び登録免許税の非課税措置制度を創設すること

<大綱の内容>

個人が宅建業者により一定の増改築等が行われた住宅用家屋を取得する場合における住宅用家屋に係る登録免許税の税率（所有権移転）を1000分の1に軽減する措置が創設
（適用期限：平成28年3月31日まで）

<本会要望事項>

4. 各種軽減措置に係る適用要件の緩和

各種特例制度を以下のとおり改善すること

- ① 適用要件のひとつである耐震適合証明取得の判定にあたっては、購入後に耐震化工事を実施し、適合証明を取得する場合についても適用対象とすること
- ② 床面積の下限面積を40㎡(現行50㎡)以上とすること

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例 特定の居住用財産の買換え特例

<大綱の内容>

①について

居住者が地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合において、当該既存住宅の取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、その者の居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たすときは、当該耐震基準に適合する既存住宅とみなして、以下の特例措置の適用を受けることができるものとする。

- 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
- 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
- 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例
- 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

②については今年度見送り

<本会要望事項>

5. 都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進に係る特例措置の創設

都市再興に向けた都市機能の整備の促進のため以下の特例措置を創設すること

- ① 都市機能誘導区域(仮称)の外から内への事業用資産の買換特例(圧縮記帳80%)
- ② 都市機能の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の課税の特例(土地提供者に対する居住用財産の買換特例(課税の繰延べ)及び長期譲渡所得税率の引き下げ)

<大綱の内容>

本会の要望のとおり創設

(参考)消費税の軽減税率について

<大綱の内容>

消費税の軽減税率制度については、税率10%時に導入と明記

今後、社会保障を含む財政上の課題と合わせ、対象品目の選定、区分経理等の制度整備、具体的な安定財源の手当、国民の理解を得るためのプロセス等、軽減税率制度の導入に係る詳細な内容について検討し、平成26年12月までに結論を得る。