

都市再興に向けた都市機能の整備のための特例措置の創設(所得税・法人税・固定資産税等)

都市再興の実現に向けて、都市機能(医療、福祉、商業等)の計画的な配置等を推進するため、民間事業者等による都市機能の整備等に対する課税の特例措置を講じる。

施策の背景

現状・課題

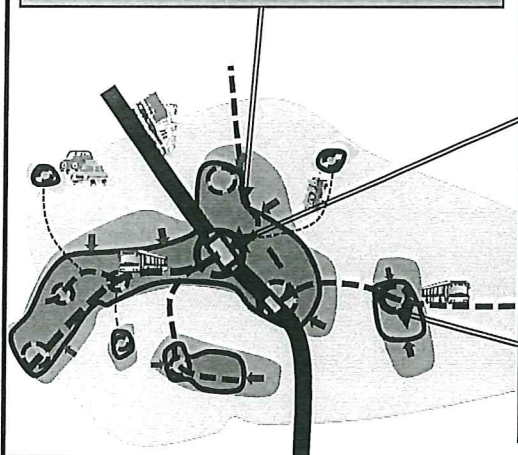
○地方都市では、今後、人口が急速に減少することにより、拡大した市街地に住民が点在して居住することになり、生活機能の低下、地域経済・活力の衰退の恐れ。

施策の位置づけ

【日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)(抄)(5. 立地競争力の更なる強化)】
コンパクトシティの実現に向けて、支援措置や土地利用制度との組合せによる民間を活用した住居や生活機能の街なかへの誘導、空き地の集約化... (中略)...により、都市構造のリノベーションを推進する。

都市再興の推進に向けた施策の方向性(地方都市の場合)

ある程度の人口密度を維持
(全ての人を集めることを目指す訳ではない)



地域の核となるエリアに都市機能(医療・福祉・商業等)の計画的な配置を推進

○総合的に診療を行う医療機能等(各都市に1ないし若干数しか立地しない医療機能等)
→既存ストックが充実しているエリアへ立地

○在宅医療・介護を支える訪問看護・介護の機能等
→サービスが最も効率的に行える都市内の各地域の核となるエリアへ立地

税制改正要望の結果

≪移転誘導≫

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例
80%課税繰り延べ (3年間)

≪都市機能を誘導する事業の促進(協力者)≫

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例
 - ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合 (恒久措置)
買換特例 所得税 100%
 - ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税(個人住民税)の軽減税率 (恒久措置)
原則: 15% (5%) → 6,000万円以下 10% (4%)
 - ③長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 (3年間)
 - ・所得税(個人住民税): 軽減税率 原則 15% (5%) → 2,000万円以下 10% (4%)
 - ・法人税: 5%重課 → 5%重課の適用除外

- 都市再生推進法人(仮称)に土地等を譲渡した場合の特例

- ①長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 (3年間)
上記③に同じ
- ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 (恒久措置)
1,500万円特別控除

≪都市機能を誘導する事業の促進(事業者)≫

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例(5年間4/5に軽減) (2年間)

優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減税率の延長 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

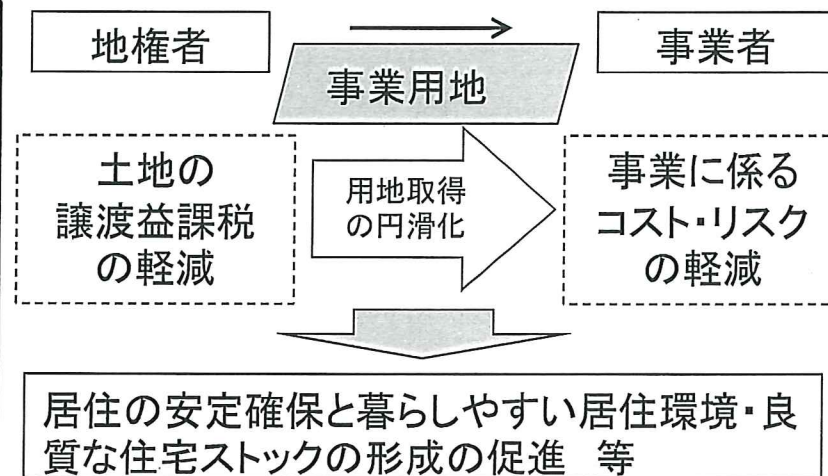
良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業(※)を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)を3年間延長する。

施策の背景

一般的に良好な環境を備えた住宅・宅地開発は事業期間が長く、規模も大きいいため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない。



税制上の特例措置を講じ、一定の優良な事業を行う民間事業者等の用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を図る。



要望の結果

【現行制度】

一定の事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得のうち、2,000万円以下の部分について右のとおり税率を軽減する。

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

適用期限を3年間(平成28年12月31日まで)延長する。

※法人の場合は、重課制度(長期5%、短期10%)が適用除外。
(ただし、重課制度は平成28年度末まで課税停止。)

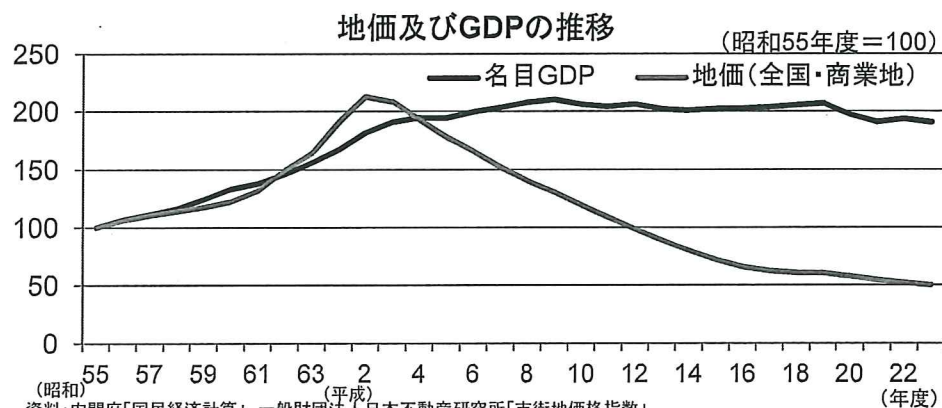
(※) 都市再開発法による第一種市街地再開発事業、密集市街地整備法による防災街区整備事業、都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の住宅地造成事業、都市計画区域内における25戸以上の住宅又は15戸以上若しくは床面積が1,000㎡以上の中高層の耐火共同住宅の建設 等

土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

他の資産との間のバランスの取れた税負担を実現することにより、土地の流動化・有効利用を促進する観点から、個人又は法人が土地等を譲渡した場合の譲渡所得の追加課税制度(重課)の停止期限を3年3ヶ月間(平成29年3月31日まで)延長する。

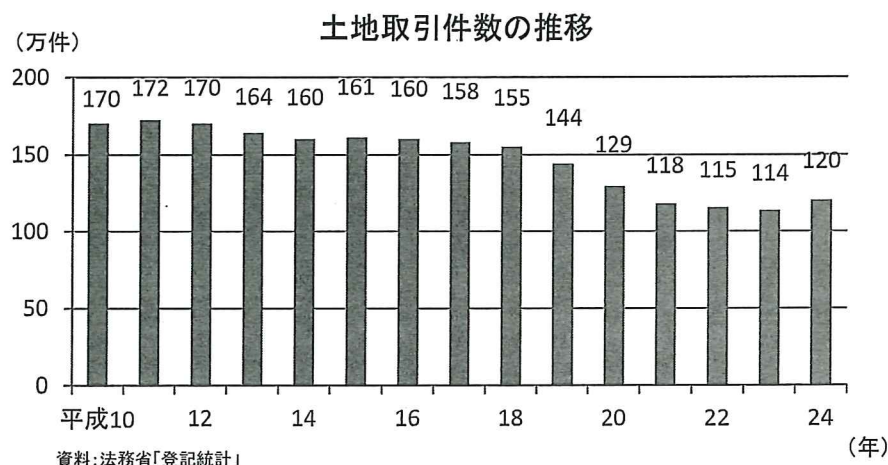
施策の背景

地価は、いわゆるバブル崩壊以降ほぼ一貫して長期的な下落傾向にある。



資料:内閣府「国民経済計算」、一般財団法人日本不動産研究所「市街地価指数」
注1:地価は年度末の数値。
注2:名目GDPについては、平成6年度以前は、平成7年度以後と推計の基準が異なるため、単純に比較はできない。

重課を停止した平成10年と比較しても、土地取引は活発ではなく、土地等の譲渡による重課の停止の解除は、不動産市場への悪影響をもたらす。



要望の結果

土地譲渡益に対して特別税率が課される法人重課制度及び個人の不動産業者等が所有期間5年以下の土地等を譲渡した場合の事業所得等に係る重課制度の課税停止期限を3年3ヶ月間(平成29年3月31日まで)延長する。(平成10年より課税停止中)

法人重課制度

- ・短期(5年以下)所有土地の場合:通常の法人税率+10%
- ・長期(5年超)所有土地の場合:通常の法人税率+5%

個人重課制度

譲渡益の52%(所得税40%+住民税12%)等

新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長(固定資産税)

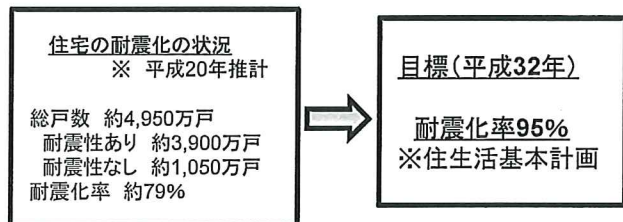
住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長する。

施策の背景

基礎的なストックの質の向上の必要

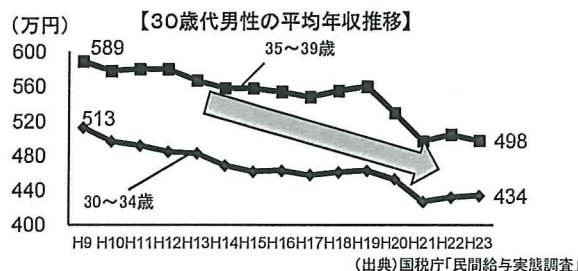
- ・住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- ・耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

<住宅の耐震化率の目標>



住宅取得に係る負担軽減の必要

- ・住宅の一次取得者の中心となる30歳代のサラリーマンの平均収入が近年一貫して減少。
- ・本特例は貸家も対象としており、仮に本措置が講じられないと、増税額が家賃に転嫁されるなど、賃貸住宅の入居世帯の負担が増加するおそれ。



【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合の固定資産税額

	本特例が無い場合	本特例がある場合
1年目	15.8万円	7.9万円
2年目	14.8万円	7.4万円
3年目	13.8万円	6.9万円

➔ 3年間で約22万円の負担軽減効果 (国土交通省推計)

税制改正要望の結果

新築住宅に係る固定資産税の減額措置

①一般の住宅:3年間 税額1/2減額

②中高層住宅:5年間 税額1/2減額

適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

政策目標:無理のない負担での良質な住宅の確保

認定長期優良住宅に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の適用期限を2年延長する。

税制改正要望の結果

適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記：一般住宅特例0.15%→0.1%

所有権移転登記：一般住宅特例0.3%→戸建て：0.2%

マンション：0.1%

固定資産税

一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長
戸建て：3年→5年、マンション：5年→7年

不動産取得税

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額
一般住宅特例1,200万円→1,300万円

施策の背景

住宅ストックは量的に充足した一方で、

- ▶本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来
- ▶環境問題や資源・エネルギー問題の深刻化

「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要
〔「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」より〕

政策の目標

「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」等を踏まえ、将来にわたり活用される良質な住宅ストックの形成を進め、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図ることを目的とする。

【目標】新築住宅における認定長期優良住宅の割合

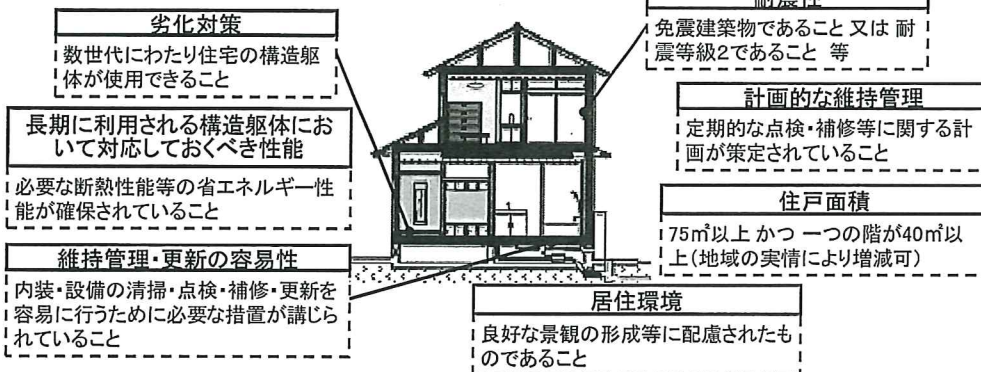
8.8%(※)→20%(平成32年度) ※認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月～平成22年3月の数値

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

平成24年度の認定戸数：107,552戸

《長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建て)》



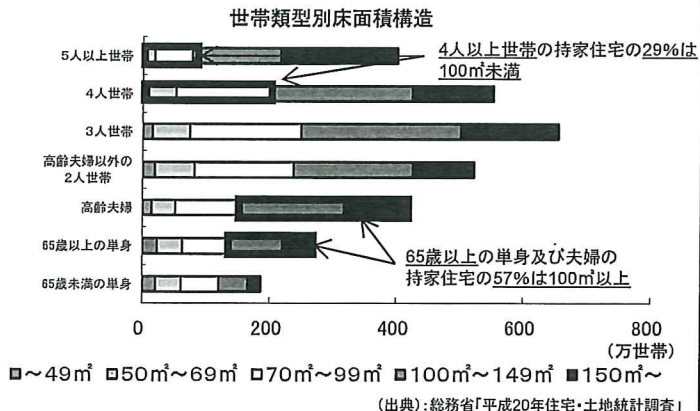
居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置の適用期限を2年延長する。

施策の背景

居住のミスマッチ

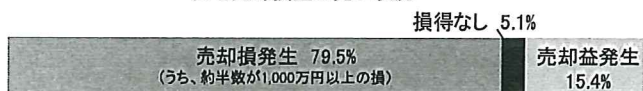
世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチがみられる



住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、約8割において売却損が発生しており、住替えの支障となっている。また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生する。

住宅売却損益の発生状況



(出典):(一社)不動産流通経営協会

税制改正要望の結果

譲渡損に係る繰越控除・譲渡益に係る課税の繰延べ

居住用財産の譲渡に当たり、譲渡損又は譲渡益が生じた場合に応じて、それぞれ税制上の特例措置を講ずる。

【譲渡損が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→ 住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→ 住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

【譲渡益が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

→ 住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合には譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合には、その差額分について譲渡があったものとし課税(※譲渡資産価額要件を1億円以下に見直し)

適用期限を平成27年12月31日まで2年延長

政策目標:多様なライフステージに応じた円滑な住替えの実現

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充 (所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・不動産取得税)

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とともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設する。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とする。

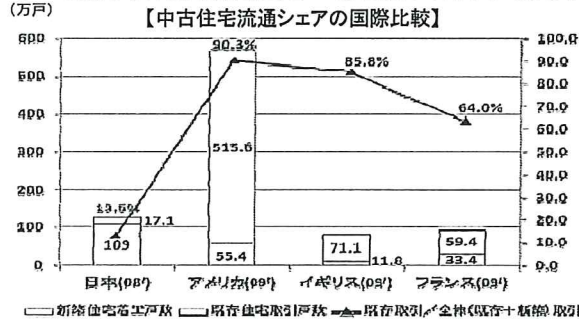
施策の背景

日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、「国民の「健康寿命」の延伸」
・中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増
【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

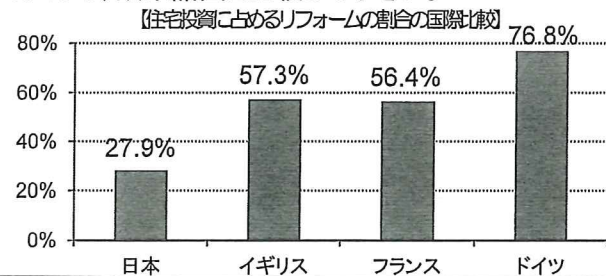
中古住宅流通の現状

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%であり、欧米諸国と比べると低い水準にある。



リフォーム市場の現状

我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は27.9%で、欧米諸国と比較して小さい。

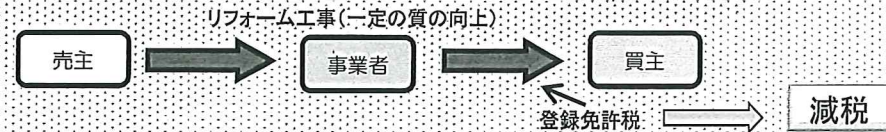


税制改正要望の結果

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。

所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%) (適用期間: H26.4.1 ~ H28.3.31)



中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

- 現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。
- こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

(参考) 左記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ



- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

認定低炭素住宅に係る特例措置の延長(登録免許税)

高い省エネ性能等を有する住宅の普及を促進するため、認定低炭素住宅に係る登録免許税を2年延長する。

税制改正要望の結果

登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記: 0.1% (本則0.4%、一般住宅特例0.15%)

所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%)

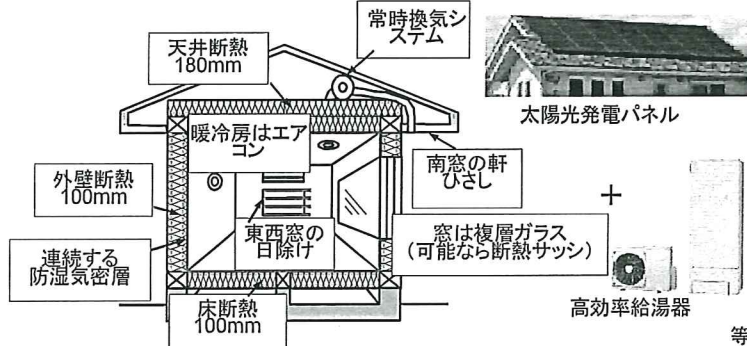
適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

施策の背景

- 民生部門の温室効果ガスの排出量は1990年比で1.5倍に増大
→住宅・建築物分野における取組みが急務
- 東日本大震災に伴う原子力事故の影響により電力需給に大きなギャップが発生
→住宅・建築物でも電力使用量の削減につながる取組みが求められている

都市の低炭素化の促進に関する法律(低炭素住宅の認定部分)

【認定低炭素住宅のイメージ】



住宅の省エネ化等を促進するための措置として、所管行政庁による省エネ性能等の認定制度を推進

平成25年1月～9月の認定戸数: 1,769戸

省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)が△10%以上となること(※)

省エネルギー性に関する基準では考慮されない、低炭素化に資する措置等のうち、一定以上を講じていること

(※)省エネ法に基づく省エネルギー基準と同等以上の断熱性能を確保することを要件とする。