

平成22年度税制改正及び土地住宅政策等に関する提言書

大阪府不動産政治連盟

会長 岡田 文夫

平成22年度税制改正及び土地住宅政策に関しまして、下記事項を提言いたします。

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

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) 相続時精算課税制度の住宅取得等資金に係る特例

…住宅取得のための資金贈与を受けた場合に相続時精算課税制度の非課税限度額を3,500万円に拡充する特例措置（適用期限：平成21年12月31日）

(2) 新築住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置

…新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（原則：2年）とする特例措置（適用期限：平成22年3月31日）

(3) 宅地建物取引業者に係る新築住宅のみなし取得日の特例

…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の日から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする不動産取得税の軽減措置（適用期限：平成22年3月31日）

(4) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

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（適用期限：平成22年3月31日）

(5) その他特例措置

- ①既存住宅をバリアフリー改修工事した場合の固定資産税の減額措置
適用期限：平成22年3月31日
- ②既存住宅を省エネ改修工事した場合の固定資産税の減額措置
適用期限：平成22年3月31日
- ③事業用建築物に係る耐震改修促進税制措置
適用期限：平成22年3月31日
- ④新築の長期優良住宅に係る特例措置
適用期限：平成22年3月31日
- ⑤特定の居住用財産の買換えの特例措置
適用期限：平成21年12月31日
- ⑥居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度
適用期限：平成21年12月31日
- ⑦特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度
適用期限：平成21年12月31日

2. 良質な中古ストック形成のための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な中古ストック形成を推進するため、宅建業者が既存住宅を買取り一定のリフォーム等を施したうえで再販する場合の当該宅建業者の取得に係る不動産取得税及び登録免許税を非課税とすること

なお、今後政府において進めることとしている租税特別措置等、税制の各種特例措置の抜本の見直しについては、消費者や市場に及ぼす影響等に充分配慮すること。
特に、消費者への影響が大きい住宅ローン控除の重点化や控除額の見直し等については、中堅所得者層の一般的な住宅取得を阻害することがないか充分精査し、慎重に検討すること。

〈政策関係〉

1. 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) 現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう運用を見直すこと

なお、市街化調整区域についても、都市計画法によって開発や建築が許可されたものについては、宅地造成のみの転用が可能となるよう運用を見直すこと

- (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

2. 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) 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
- (2) 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

3. 定期借家制度の改善

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを行うこと

- (1) 居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切り替えを認めること
- (2) 契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

4. 賃貸不動産管理業の確立

賃貸不動産管理業の適正化を図るため、賃貸不動産管理業に係る法令を整備し、賃貸不動産管理業を法的に確立させること