

静政連 だより

静岡県宅建政治連盟

〒420-0839 静岡市葵区鷹匠 3-18-16 (静岡県不動産会館内) TEL. 054-246-7175 FAX. 054-245-9730

地元国会議員への陳情活動

令和4年度 税制改正大綱のポイント（要望に対する結果概要）

国に対する要望活動、とりわけ「税制改正」「土地住宅政策」に関する要望については、全宅連（全国宅地建物取引業協会連合会）の作成した要望書に基づき、例年、衆参国会議員を通じ全国一斉に陳情活動を展開している。今回も昨年11月、地元国会議員（自民党所属10名）宛て要望書を提出した。重点要望事項と結果概要は次のとおり。

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。

(1) 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。

- ▶▶▶ 築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和6年3月31日まで2年間延長されます。

(2) 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。

- ▶▶▶ 令和6年3月31日まで2年間延長されます。なお、一定の住宅（※）は適用対象から除外されます。
（※）土砂災害特別警戒区域等の区域内において一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅については、適用対象から除外。

(3) 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。

- ▶▶▶ 令和6年3月31日まで2年間延長されます。

(4) 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。

- ▶▶▶ 築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和6年3月31日まで2年間延長されます。

(5) 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

▶▶▶ 令和5年12月31日まで2年間延長されます。

(6) 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

▶▶▶ 制度見直しのうえ、以下の措置が講じられます。

適用期限:4年間延長(令和7年12月31日まで)

控除率:一律0.7%に引き下げ

床面積要件:50㎡(新築の場合、令和5年までに建築確認:40㎡(所得要件1,000万円以下))

所得要件:合計所得金額2,000万円以下

控除期間:新築住宅・買取再販においては、原則13年(既存住宅は10年)

築年数要件:昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)に緩和

※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

借入限度額:以下のとおり

<入居年>		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
	その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認 :2,000万円(控除期間10年))	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅	3,000万円			
	ZEH水準省エネ住宅				
	省エネ基準適合住宅				
	その他の住宅	2,000万円			

- 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

▶▶▶ 令和6年3月31日まで2年間延長されます。

- 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

▶▶▶ 令和6年3月31日まで2年間延長されます。なお、省エネ改修工事については築年数要件が見直されます。

- 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

▶▶▶ 令和6年3月31日まで2年間延長されます。

- 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

▶▶▶ 令和6年3月31日まで2年間延長されます。

- 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) … 令和4年3月31日

▶▶▶ 令和6年3月31日まで2年間延長されます。

- 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

▶▶▶ 令和6年3月31日まで2年間延長されます。

- 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

▶▶▶ 非課税限度額が最大1,000万円(質の高い住宅)となり、築年数要件が緩和されたうえで、令和5年12月31日まで2年間延長されます。また、受贈者の年齢要件が18歳以上に引き下げられます。

- 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

▶▶▶ 築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされたうえで、令和5年12月31日まで2年間延長されます。

2. 住宅ローン控除及び各種特例措置等の要件の緩和

(1) 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また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。

- ▶▶▶ 前述のとおり住宅ローン控除、登録免許税の特例及び住宅取得資金等贈与制度等について、築年数要件が廃止され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされます。

(2) 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。

(3) 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。

- ▶▶▶ 上記(2)(3)について、今後の課題として引き続き要望してまいります。

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。

(1) 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。

- ▶▶▶ 以下とおり特例措置の対象が拡充されます。

地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充

- 備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業
- 地産地消等に資する再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業 等

(2) 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。

- ▶▶▶ 今回の大綱には盛り込まれませんでした。

(3) 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。

- ▶▶▶ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

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。

- ▶▶▶ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

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。

- ▶▶▶ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

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

(1) 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

(2) 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

▶▶▶ 上記(1)(2)ともに今後の課題として、引き続き要望してまいります。

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。

▶▶▶ 令和4年度は、商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制(税額上昇分を半減)する措置が講じられます。

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。

▶▶▶ 今後の課題として、引き続き要望してまいります。

9. その他住宅取得支援策について

▶▶▶ こどもみらい住宅支援事業が創設されます。

○こどもみらい住宅支援事業(令和3年度補正予算成立が前提)

一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、一定の要件を満たすリフォームを行う場合、所定の補助金を交付

【制度概要】

◇新築は、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とし、最大100万円の補助金を交付。

◇リフォームは、全ての世帯を対象とし、最大30万円の補助金を交付。

(子育て世帯・若者夫婦世帯の場合等に上限引上げの特例あり。)

◇補助金の交付は、住宅を整備・分譲する事業者の申請に基づき、住宅の取得・リフォームを行う方に補助金全額分が還元されることを条件に、当該事業者に対して補助金を交付。

◇令和3年11月26日から令和4年10月31日までに契約の締結等を行い、住宅を整備・分譲する事業者が所定の手続により事務局(今後国が選定)の登録を受け、その後に着工したものが対象。

陳情先 地元国会議員(順不同)

衆議院議員	衆議院議員	衆議院議員	衆議院議員	衆議院議員
				
上川 陽子	井林 辰憲	宮澤 博行	深澤 陽一	吉川 起
衆議院議員	衆議院議員	参議院議員	参議院議員	参議院議員
				
勝俣 孝明	城内 実	塩谷 立	牧野 京夫	片山さつき