

平成27年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

(新設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ・ その他)

No	2		府省庁名	国土交通省
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）			
要望 項目名	買取再販で扱われる住宅の取得に係る非課税措置の創設			
要望内容 (概要)	・特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 中古住宅のうち、買取再販事業者が取得してから一定の質の向上を図るためのリフォームを行って、一定期間内に個人に再販売するもの。 ・特例措置の内容 買取再販事業者が中古住宅を取得する際に課される不動産取得税を非課税とする。			
関係条文	地方税法第73条の2、第73条の24及び第73条の25 地方税法附則第11条の2及び第11条の5 地方税法施行令第36条の2の2			
減収 見込額	[初年度]	▲1,409	(—)	[平年度] ▲1,409 (—)
	[改正増減収額]	—		(単位：百万円)
要望理由	(1) 政策目的 「住生活基本計画（平成23年3月15日閣議決定）」等を踏まえ、これまで形成されてきた国富としての既存住宅ストックを有効活用しながら、質の高い多様な住宅ストックの形成を図り、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図る。 (2) 施策の必要性 子育て世帯等が良質な住宅を確保するとともに、高齢者が自己の住宅資産を活用し住み替えるなど、国民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確保できるようにするためには、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化が極めて重要である。 我が国の既存住宅流通シェアやリフォーム投資額は欧米諸国に比べて少ない。また、日本における住宅ストック額は、中古住宅の市場価値の低下や早期に除却される実態に即して、住宅投資累計額を約500兆円下回る（米国では、住宅投資額に見合う、あるいはそれ以上の資産額が蓄積している）。 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的にリフォームを行って住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、中古住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場を拡大・活性化させる上で重要である。 買取再販においては、リフォームを行った後に個人に譲渡することを前提として、事業者が一時的に中古住宅を取得するに過ぎないため、宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置(※)と同様に、事業者が物件を仕入れる際の中古住宅の取得に課される不動産取得税を非課税とすることが必要である。 ※住宅の新築後6ヶ月以内（特例で1年以内）に行われる請負人から宅建業者等の事業者（注文者）への譲渡については、不動産取得税の課税対象とされない。 以上を踏まえ、本非課税措置を創設し、買取再販における消費者の負担を軽減し、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を促進することが必要である。			
本要望に対応する縮減案	—			

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	「日本再興戦略」(平成 25 年 6 月 14 日閣議決定)において、「フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備(今年度中)、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する」、「日本再興戦略」改訂(平成 26 年 6 月 24 日閣議決定)の中短期工程表において、「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)】」することとされている。 政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の推進 施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する 業績指標 6 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 業績指標 7 既存住宅の流通シェア
	政策の達成目標	住生活基本計画(平成 23 年 3 月 15 日閣議決定)において、「既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)【14%(平 20)→25%(平 32)】」、「リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合【3.5%(平 16~20 平均)→6%(平 32)】」という目標が定められている。
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2 年間
	同上の期間中の達成目標	政策の達成目標に同じ。
	政策目標の達成状況	既存住宅の流通シェア 平成 20 年度 14% リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 平成 16~20 年平均 3.5%
有効性	要望の措置の適用見込み	3,500 戸
	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	買取再販については、流通時にかかる税の負担が大きいことが支障となっているため、本非課税措置により消費者の費用負担を軽減することは、買取再販を促進することとなり、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化に有効である。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	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(平成 26 年創設) 所有権移転登記: 0.1% (本則 2%、一般住宅特例 0.3%)
	予算上の措置等の要求内容及び金額	① 平成 27 年度概算要求額 住宅ストック活用・リフォーム推進事業(11.09 億円) ② 平成 27 年度概算要求額 環境・ストック活用推進事業(206.91 億円)
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記①の措置で、中古住宅流通・リフォーム市場と金融の連携強化を図ることで、適切な建物評価手法の定着を促すとともに、上記②の措置で、住宅の省エネ・バリアフリー改修、住宅の長寿命化に資するリフォームへの支援を行うことで、質の高い中古住宅ストックの形成を促すこととしている。一方、本非課税措置では、買取再販における消費者の負担を軽減することで、買取再販を促進することとしており、あわせて中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を促進することが目的である。
	要望の措置の妥当性	本非課税措置は、買取再販においてはリフォームを行った後に個人に譲渡することを前提として、事業者が一時的に中古住宅を取得するに過ぎないため、現行の新築住宅に係る特例と同様に、事業者が物件を仕入れる際の中古住宅の取得に課される不動産取得税を非課税とすることで、中古住宅流通上の税負担を軽減し、買取再販を促進するもの。したがって、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図るための措置として妥当である。

税負担軽減措置等の適用実績	—
「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」における適用実績	—
税負担軽減措置等の適用による効果（手段としての有効性）	—
前回要望時の達成目標	—
前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	—
これまでの要望経緯	平成26年度 買取再販において住宅性能の一定の向上が図られた中古住宅を販売する際の非課税措置の創設を要望。