

平成 25 年度 住宅・土地関連税制改正要望
住宅関連予算要望

平成 24 年 8 月

一般社団法人 高齢者住宅推進機構

平成 25 年度 住宅・土地関連税制改正・住宅関連予算要望

一般社団法人 高齢者住宅推進機構

総務省が発表した平成 24 年 7 月現在の人口推計によれば、我が国の総人口は 1 億 2,755 万人である。そのうち 15 歳未満の年少人口は 1,660 万人（13.0%）であり、今後減少が見込まれる一方、65 歳以上の高齢者人口は 3,047 万人（23.9%）、75 歳以上の老年人口は、1,508 万人（11.8%）であり、いずれも増加が見込まれている。

さらに、今後、10 年間で、高齢者単身・夫婦世帯は約 1,000 万世帯から、約 1,245 万世帯に増加が見込まれている。

このような状況の中、益々増え続ける高齢者の居住の安定の確保と尊厳ある自立した暮らしを実現するために、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進やバリアフリー化・耐震改修などの住宅のリフォームを図っていく必要がある。

このためには、税制・予算面での支援措置を講じることが必要不可欠である。

また、社会保障と税の一体改革に関する法律が今国会で可決され、消費税率は 2014 年 4 月から 8%に、2015 年 10 月からは 10%に引き上げられることとなったことを踏まえ、高齢者向け住宅供給や住宅リフォームにおける税制上の配慮も必要である。

こうした観点から、一般社団法人高齢者住宅推進機構は、平成 25 年度住宅・土地関連税制改正及び予算編成に関して、以下の措置を講じられるよう要望する。

【要望項目】

I. サービス付き高齢者向け住宅に係る補助制度の継続

II. サービス付き高齢者向け住宅に係る軽減税制の延長・拡充

III. バリアフリー改修促進税制の延長・拡充

IV. 消費税に係る負担軽減について

I. サービス付き高齢者向け住宅に係る補助制度の継続

高齢者向け住宅については、平成32年度までに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を3～5%とする目標が定められ、この供給目標を達成するための支援措置として、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」が平成23年度から5年間の措置として制度化されている。

補助制度について必要な予算を確保し、引き続き集中的な供給促進を図るべきである。

【補助制度の継続（5年間）】

- ・対象住宅 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- ・補助額 建築費の1／10 改修費の1／3 （国費上限100万円／戸）

II. サービス付き高齢者向け住宅に係る軽減税制の延長（5年間）・拡充

1 軽減税制の延長

高齢者向け住宅については、平成32年度までに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を3～5%とする供給目標が定められているところである。

この供給目標を達成するためのサービス付き高齢者向け住宅に係る支援措置として、所得税・法人税、固定資産税及び不動産取得税に係る租税特別措置が講じられているが、この期限が平成25年3月31日までとされているので、25年度以降についても継続するとともに、事業者が計画的にサービス付き高齢者向け住宅の建設に取り組めるよう、租税特別措置の適用期間を2年から5年間に延長されたい。

【所得税・法人税】

- ・5年間 割増償却40%（耐用年数35年未満28%）
*床面積：25㎡以上／戸（専用部分のみ）
- ・10戸以上

【固定資産税】

- ・5年間 税額を2／3軽減
*床面積要件：30㎡以上／戸（共用部分含む）
- ・5戸以上

【不動産取得税】

- ・家屋：課税標準から1,200万円控除／戸
- ・土地：家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等を減額
*床面積要件：30㎡以上／戸（共用部分を含む）
- ・5戸以上

2 軽減税制の拡充

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進は、今後の超高齢社会の中における高齢者の住まいの確保という点で社会的に意義の高い事業であることに鑑み、下記のとおり軽減税制の特例措置の拡充を図るべきである。

【契約形態に係る軽減税制適用の拡充について】

・サービス付き高齢者向け住宅の軽減税制の適用については、新築であって、入居者と賃貸借契約を結ぶものに限るとされているが、利用権契約方式など賃貸借契約以外の権利形態であっても登録が可能であることに鑑み、軽減税制の適用範囲について、利用権契約などを含めた権利形態に拡充されたい。

【相続税】

・小規模宅地等の評価減の特例の取り扱いにおいて、貸付事業用宅地等の場合には、200㎡を限度に50%の評価減が実施されているが、サービス付き高齢者向け住宅については、一般の貸付事業用地と区別し、特定事業用地等の場合と同様に400㎡を限度に80%の評価減を実施すべきである。

【譲渡所得税】

・高齢者が、自己の資産を売却してサービス付き高齢者向け住宅に入居する場合の当該資産に係る譲渡所得税の免除を実施すべきである。

Ⅲ. バリアフリー改修促進税制の延長・拡充

介護などの社会保障費の増大が見込まれる中、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の促進は急務であり、下記のように拡充したうえで延長すべきである。

【要望内容】

- ・所得税（投資型減税）については、高齢者の年金所得等に鑑み、初年度に控除しきれない金額がある場合には、翌年以降の所得からも控除すべきである。
- ・固定資産税の軽減対象面積については、省エネ改修と同等の120㎡に引き上げるべきである。

【現行制度】

- ・所得税(投資型減税)：最大控除額15万円（1年に限り）
- ・固定資産税：100㎡を限度に翌年分の税額を1／3減額

IV. 消費税に係る負担軽減について

1 サービス付き高齢者向け住宅に係る消費税の負担軽減について

サービス付き高齢者向け住宅などの賃貸住宅については、消費税率引き上げに伴う建設価格の上昇により、家賃の引き上げや賃貸経営の採算悪化が不可避となり、その結果、新規供給の減少や質の低下を招く要因となる。

また、消費税率引き上げに伴う高齢者に対するサービス価格の上昇は、コスト削減などによるサービスの低下や、高齢者の負担の増加をもたらし、高齢者の尊厳のある安心した老後の暮らしを著しく阻害することになる。

【要望内容】

- ・サービス付き高齢者向け住宅に係る消費税については、消費税率5%を超える部分に相当する金額を還付又は給付するなど特段の措置を講じられたい。

2 住宅リフォームに係る消費税の負担軽減について

高齢社会の著しい進展で介護費用などの社会保障費の増大が見込まれる中、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化は急務である。要介護の高齢者にとって、介護に適した自宅改修を行うことは、自立した生活の延伸と住み慣れた地域での尊厳ある暮らしを可能とするものであり、結果として介護費用などの社会保障費の縮減が図られることとなる。

【要望内容】

- ・高齢者が居住する住宅のリフォームに係る消費税については、消費税率5%を超える部分に相当する金額を還付又は給付するなど特段の措置を講じられたい。