

令和2年9月17日

国土交通省住宅局長
和田 信 貴 様

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
会 長 喜 多 村 円

令和3年度住宅リフォームに関する税制改正・予算に関する要望

日本の住宅政策は「新築住宅建設の促進」から「ストック活用」への転換が急務となっているが、住宅リフォーム市場は、長期的には人口減少や世帯数減少、団塊世代の後期高齢化といった構造的な要因に加え、新築住宅の住宅性能・品質向上によるリフォーム需要の延伸化などのマイナス要因から、大きな成長は見込めないと考えられる。

さらに今年の国内外の経済は、新型コロナウイルスの感染拡大により大変厳しい状況にあり、住宅リフォーム市場も大きな影響を受けている。

このような中、国の推し進める本格的なストック型社会において、住宅リフォーム税制の促進は重要な役割を果たすものと考えられる。

しかしながら、リフォーム業界からは「手続きが面倒で使いづらい」、「消費者の認知度が低く積極的に活用されていない」といった声が多く、制度の認知度向上や内容改善は急務と考える。

当協議会では、減税制度を含めたストック住宅への様々な政策による住宅リフォーム及び既存住宅流通市場への支援が必要であると考えており、ここにリフォーム支援策の更なる拡大や新たな制度の追加を要望するものである。

1. 現行のリフォーム減税制度の改正要望について

(1) 買取再販の不動産取得税の軽減措置の期限延長

既存住宅流通活性化のためにも、宅地建物取引業者が既存住宅を取得して、適用要件を満たすリフォームを行い、当該住宅を再販する場合の、宅地建物取引業者に課される不動産取得税の軽減措置について、現行期限の令和3年3月31日を2年間延長することを要望する。

(2) 耐震リフォーム減税の対象住宅の拡充

耐震リフォームによる所得税及び固定資産税の減税は、現行では昭和56年の新耐震基準より前に建てられた住宅が対象となっているが、地震の頻発している状況や、30年以内に70%の確率で発生するとされている首都直下地震等に対して、住宅の被害を最小限にするためにも、建築基準法改正により接合部の仕様等が明確化された平成12年以前の住宅まで対象を拡充することを要望する。

(3)耐震リフォームのローン型減税の追加

既述のとおり、頻発する地震に対処するための耐震リフォームの促進は重要な施策と考える。ついては、バリアフリーリフォームや省エネリフォームと併用して行われ、多額の費用のためローン利用が多いと思われる耐震リフォームについて、投資型減税だけでなくローン型減税を追加することを要望する。これによりローンを利用してバリアフリーリフォーム等と耐震リフォームを併用した場合に、控除対象限度額が増え、耐震リフォームの促進につながると考える。

(4)耐震リフォームの固定資産税の新たな減額制度の創設

上記(2)、(3)の改善要望とは別に更なる耐震リフォームの促進を加速させるために、上部構造評点 1.0 未満の住宅について、耐震リフォームを実施し、評点 1.0 以上にした場合の固定資産税について、無期限で 1/2 の減額を実施する制度の創設を要望する。

(5)省エネリフォーム所得税減税の対象工事の緩和

省エネリフォームの所得税減税の対象工事の必須要件である全居室の全窓改修要件について、一定の省エネ性能が確保された場合にのみ全窓改修を行う必要がないよう緩和されているが、省エネリフォームを促進するためにも、「主たる居室の窓の改修」だけでも減税が適用されることを要望する。

特に、住宅におけるヒートショック等による事故をなくすため、ヒートショックの発生しやすい浴室・トイレ・脱衣所のみの断熱改修や主たる居室空間だけの断熱改修等の部分的な省エネ改修を対象とすることを要望する。

(6)最低床面積要件の引き下げ(共同住宅)

近年、増加している単身者、少人数高齢者世帯の住宅リフォームや面積の比較的コンパクトなマンションのリフォームに対応するためや、住生活基本計画における単身世帯(都市居住型)の誘導居住面積水準が40㎡であることから(表-1参照)、所得税、固定資産税等のリフォーム減税の適用要件である最低床面積要件の50㎡を共同住宅においては40㎡に引き下げることを要望する。

		世帯人数別の住戸専用面積(例)(単位:㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75	100	125
	都市居住型	40	55	75	95
最低居住面積水準		25	30	40	50

表-1 住生活基本計画における居住面積水準 出典:国土交通省住宅局住宅政策課

(7)住宅ローン減税の対象工事の拡充

贈与税の非課税措置や買取再販の登録免許税、不動産取得税の特例措置と同様に、住宅ローン減税の対象工事に、給排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替(外壁塗装を含む)の第7工事を追加することを要望する。

(8)対象工事費の統一

所得税のリフォーム減税における対象工事費について、投資型減税では国が定めた標準的な工事費、ローン型減税、住宅ローン減税では実際の工事費となっているが、事業者から説明が困難という声もあり、どちらか一方に統一することを要望する。

(9)贈与税の非課税措置の対象の拡充

親との同居のために、古くなった親名義の家を子供の資金でリフォームした場合に、子から親への贈与税が発生するので、既存住宅の質の向上のためにも、子から親への贈与税についても一定額まで非課税措置を適用することを要望する。

2. 予算要望

(1)長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続

既存住宅の長寿命化に資するリフォームを促進するために、長期優良住宅化リフォーム推進事業の継続を要望する。

(2)新生活様式リフォームポイント制度の創設

新型コロナウイルス感染症収束後の新しい生活様式に即した住生活のためのリフォームについて、ポイントを付与する制度の創設を要望する。具体的にはテレワークスペースや宅配ボックスの造作や十分な換気性能がとれる改修、住宅の良好な温熱環境の実現など新しい住宅ニーズに対応したリフォームを対象とする。