

Ⅲ. 資産運用関係

◎不動産関連税制の総合的見直しを図ること

地域活性化や都市再生の促進に資するため、土地の有効利用や流動化の促進等に向け、税制の充実、適正・簡素化を図り、納税者の立場に立った課税事務のあり方も含めた、不動産関連税制の総合的見直しを要望します。

①特定資産の買換特例の拡充

不動産の流動化を促進するため、特定の資産の買換えの場合の課税の特例（租税特別措置法第65条の7）の第7号要件（特定事業用資産の買換え）の対象拡大および恒久化、ならびに特定事業用資産買換時の圧縮記帳における圧縮限度額を譲渡資産売却益の100%（現行は原則80%）に引き上げることを要望します。

②地価税および土地重課制度の撤廃、固定資産税の引き下げ

土地投機ならびに地価高騰の抑制を目的として創設された地価税および土地重課制度は、既にその使命を終えているものです。また、これらは不動産投資における将来の期待収益圧迫要因となっていることから、適用停止ではなく、早期撤廃を要望します。

固定資産税については、土地の収益性との比較において過大な負担となっていることから、税率や評価額について適正な水準まで引き下げよう要望します。

③不動産取得税の廃止、登録免許税の軽減

不動産取引に係る流通段階のコストは、不動産取得税および登録免許税が課せられていることにより、他の金融資産等と比べて割高なものとなっています。

不動産市場活性化のため、不動産取得税の廃止および登録免許税の適正水準への引き下げによる、負担軽減措置の拡充を要望します。

④不動産流動化に係る不動産取得税の廃止および登録免許税特例措置の恒久化

会社型投資信託やＳＰＣ等に係る不動産取得税および登録免許税について、既に一定の税制上の措置が講じられています。しかしながら、会社型投資信託やＳＰＣ等は、本来、導管体であり担税力を持っていないことや、今後、不動産投資信託をはじめとした不動産流動化市場が発展していくためには更なる税制上の措置が不可欠と考えられることを考慮し、会社型投資信託やＳＰＣ等を利用した不動産流動化に係る不動産取得税の廃止を要望します。

また、所有権の移転登記に係る登録免許税については、特例措置の恒久化を要望します。

⑤固定資産税等の課税事務簡素化

固定資産税の課税事務においては、家屋と償却資産の区分が明確でないことに加え、法人税法上の取扱い（減価償却資産の定義や償却計算の方法）と異なっていることから、課税標準の計算等における事務負担が大きい状況にあり、例えば、固定資産税における家屋・償却資産の区分を法人税法上の区分に合わせる等、固定資産税の課税事務簡素化を要望します。

また、事業所税については申告を要しますが、共有部分を専用部分の面積に応じて按分する必要があることや、自治体により課税判断が異なる等により、大きな事務負担となっているため、例えば、課税標準となる事業所床面積を専用部分のみとする等、事業所税の課税事務簡素化を要望します。

⑥固定資産税の評価プロセスの透明性向上および自治体による課税事務の標準化

賦課課税方式である固定資産税について、評価の誤りによる課税額の誤謬は納税者自身で点検する必要がありますが、現状、自治体では評価プロセスを公表しておらず、課税額の点検が困難となっていることから、例えば、評点数計算書等の評価プロセスがわかる資料の公開等、固定資産税の評価プロセスの透明性向上を要望します。

また、納期の設定や納税通知のスケジュール設定は自治体に委ねられ、課税事務が多種多様となっており、交付を受ける課税明細書についても記載内容、様式が統一されていないため、データ整備や事務の効率化が図りづらくなっていることから、自治体によって異なる課税事務の標準化を要望します。