

【前提】

少子高齢社会の到来、人口減少が加速している現状、空き家・空き室(約 846 万戸)の優良なストックを積極的に活用できる施策を講じること

【継続要望事項】

1. 現行通り、『家賃及び共益費への消費税課税は対象外』とすること

公営・公共及び民間の賃貸住宅に居住する国民の約 6 割は、国民平均所得以下であり、未就労の学生や年金受給生活者も多く含まれている。

また、先進主要各国においては、消費税率や課税対象範囲が異なっているものの、賃貸住宅の家賃等にかかる消費税は、すべての国において非課税となっていることから、現行通り、「家賃及び共益費への消費税課税は対象外」とすること。

2. 住宅扶助費等は、滞納実績に関係なく、家主等へ直接支払う(代理納付とすること)

2020 年 4 月より、民間賃貸住宅においては、家賃等を滞納している者に対しては、『原則、代理納付』。公営住宅及びセーフティネット住宅においては、滞納実績に関係なく、『原則、代理納付』とする運用が開始された。しかし、公営住宅等に空きがない場合、生活保護受給者を民間賃貸住宅で受け入れている実態があることから、民間賃貸住宅においても、滞納実績に関係なく、『原則、代理納付』とすること(原則は不要)。

3. 賃貸住宅の維持管理及び性能向上を推進するための家主向け支援措置を求める

ちんたい議連の先生方をはじめ、国土交通省並びに東京国税局等のご教示のもと、賃貸関係団体で共済協同組合を立ち上げ、分譲マンションの長期修繕計画と同様のスキームで、かつ共済掛金として全額損金として認められて計画的に修繕ができることとなったが、その対象は、『外壁と屋根』だけである。その他大規模修繕に付随する建物設備(エレベーター、受水槽、給排水管等)や、水回り設備(風呂、トイレ、キッチン等)、内装設備(エアコン、給湯器等)等の修繕も対象とすること。

4. 家主が安心して賃貸できるよう、入居者の遺留品等が処分できる施策を講じること

『60 歳以上を対象』としたモデル契約条項が示されたため、一定の入居者の遺留品等が処分できることとなった。しかし、(一社)日本少額短期保険協会のレポートによると、孤独死の割合は、「60 歳代以上が 60%、20～50 歳代の現役世代が 40%」と公表されている。本来、人間の死期は不明であり、身寄りのない方には年齢要件を設ける必要性はない。さらに、死亡によらない行方不明時の残置物処理についての施策も講じること。

【重点要望事項】

1. 家賃滞納者への明渡しに係る指針の明示及び解約に係る正当事由の改善を求める

公営住宅と同様、『入居者が家賃を三月以上滞納したときは、賃貸人は家賃滞納者に対して、賃貸借契約を解除して明渡しを請求することができる』旨をガイドライン等で国が明示すること。また、借地借家法は、戦中・戦後の住宅不足を考慮し入居者保護に傾倒した法となっており、家主からの解約には相当の正当事由を要する。現在は住宅ストックも十分にあるため、より合理的に家主から解約ができるようにすること。

2. 中古賃貸住宅に改修工事等を施した場合、その価値を適正に評価する制度創設を求める

ストックの有効活用は我が国の重要課題として住生活基本計画に示されている。金融機関をはじめ関係者に対し、積極的な取組みを促すべきである。民間賃貸住宅を含む中古住宅、特に木造は築後 20 年程度で一律価値がゼロとされており、政策に則った改修工事等を施した場合においても金融機関の担保評価はゼロとみなされている。改修工事等を施した場合、その価値を適正評価する制度の創設を求める。

全管協 ちんたい重点政策要望

2023 年度税制改正および今後の土地住宅政策に関して、下記の事項の実現を要望します。政府および関係各所におかれては、速やかに実現されるよう、お願い申し上げます。

1. 家賃等への消費税非課税の堅持 **【継続】**

国民に安心・安全・快適な住宅を提供し、良質な住環境を供給し続けるために、賃貸住宅の家賃・共益費に消費税を課さないことは、今や社会共通の基本政策である。来年度も引き続き、家賃等への消費税は非課税とすること。

2. 大規模修繕積立金の損金算入制度の拡充 **【新規・継続】**

賃貸住宅の大規模修繕積立金を損金に算入する制度は、民間賃貸住宅ストックを効果的に整備し、経済を活性化させるために必要不可欠なものである。本年の制度創設に加えて、来年には、この大規模修繕積立金の適用範囲に水回りなど内装設備の工事費も含めるよう制度を拡充すること。

3. 空き家・所有者不明土地の抜本的な対策 **【新規】**

空き家／空き地(所有者不明土地)の流通取引を活性化させるために、下記の制度を実現すること。

① 固定資産税の特例の適用拡大

空き家を解体した更地は、一定期間内に活用することを条件に、住宅用地の課税標準額の軽減特例(小規模6分の1、一般3分の1など)を適用すること

② 不動産取引税制の見直し

一定の要件を満たした空き家／空き地を取得する場合の不動産取得税は、これを軽減すること

③ 空き家所有者の税情報の開示

空き家所有者の固定資産税情報を、民間の宅地建物業者にも開示できるように制度を創設すること