

平成 17 年度税制改正要望

平成 16 年 9 月

社団法人 日本建設業団体連合会
社団法人 建築業協会

わが国経済は、長期にわたる低迷を脱し、明るい兆しが現れてきているが、企業経営を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いている。また、世界的には原油高や米国の金融引き締め懸念が台頭し、先行き不透明感は拭いきれておらず、内需の回復が喫緊の課題となっている。

建設産業においても、民間企業の設備投資は回復傾向にあるものの、国や地方公共団体における財政難等によって、建設市場を巡る環境は依然として厳しい状況にある。

こうした中、わが国経済の活性化に寄与する「都市再生」が国民の目に見える経済効果を早期に発揮するために、関連法の拡充が大きく期待されており、また、その強力かつ効果的な推進を図るためにも、主体となる民間事業者へのインセンティブが不可欠であることは言うまでもない。

平成17年度の税制改正要望は、こうした建設産業を取り巻く厳しい環境下において、経済活性化に向けた「都市再生」の強力かつ効果的な実施、建設企業の自助努力による一層の経営改革の推進が図られるよう

- 1) 都市再生事業、PFI事業を促進するための税制
- 2) 企業経営の活性化に資する税制

に重点を置いており、次の要望事項の実現について、格段のご配慮をお願いする。

平成16年 9月

社団法人日本建設業団体連合会
会 長 平島 治

社団法人 建築業協会
会 長 野村哲也

日建連 会計・税制委員会
兼 建築協制度委員会
委 員 長 向笠愼二

目 次

1．都市再生事業、P F I 事業を促進するための税制

- (1) 市街地再開発事業促進税制の拡充・延長 1
- (2) 民間都市再生事業促進税制の延長 2
- (3) 官民のパートナーシップによるまちづくりを支援するための特例措置の創設 2
- (4) P F I 事業促進税制の創設 2
- (5) 不動産証券化に対応した税制の整備 3
- (6) コンバージョン(建築物の用途転換)に伴う税制優遇措置の拡充 4
- (7) 定期借地権制度に係る特例措置の創設 4
- (8) 土地への投資抑制等の創設当初の意義を逸している税制の廃止 4
- (9) 商業地等の固定資産税・都市計画税の条例減額措置の早期実施 5
- (10) 長期保有資産の買換えの圧縮記帳割合の緩和 5
- (11) 居住用財産の譲渡に係る特例措置の拡充 5

2．企業経営の活性化に資する税制

- (1) 法人税における損金算入・益金不算入の改善 7
- (2) 固定資産の減損処理及び販売用不動産等の強制評価損の損金算入 7
- (3) 不良債権の個別評価による貸倒引当金への繰入の緩和 7
- (4) 請負契約書等に係る印紙税の廃止 8
- (5) 事業に係る事業所税の廃止 8
- (6) 償却資産税の廃止 8
- (7) 連結納税制度の見直し 8
- (8) 法人事業税の外形基準の見直し 8

3．その他

- (1) 企業年金資産にかかる特別法人税の廃止 9
- (2) 環境税(仮称)の導入反対 9
- (3) 道路特定財源諸税の適切な活用 9

1 . 都市再生事業、P F I 事業を促進するための税制

(1) 市街地再開発事業促進税制の拡充・延長【所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税】

都市基盤の整備を図り、経済的波及効果の大きい市街地再開発事業を促進し、都市再生の起爆剤とする観点から、以下の税制措置の拡充及び適用期限の延長を図られたい。

大規模保留床取得に対する優遇措置の創設

市街地再開発事業は、保留床取得者の負担軽減を図ることが事業成立上有効であるので、大規模な保留床取得者に対する不動産取得税・登録免許税を非課税とし、あわせて固定資産税の減免措置を拡充されたい。

従前権利者による保留床取得の優遇措置の創設

従前の権利者による保留床取得を支援するため、地権者・権利者法人が保留床を取得する場合には、不動産取得税・固定資産税を減免されたい。

法人地権者の用地提供に対する優遇措置の創設

優良な市街地再開発事業推進のためには、大規模かつ道路付けの良い法人所有地を取り込むことが有効であるので、市街地再開発事業に協力して用地提供し、自らは事業区域外の資産を取得して転出する場合は、譲渡益課税を100%繰り延べられたい。

工事期間中の固定資産税等の免除特例の創設

権利変換計画において、従前または従後に住宅用地である施行区域内土地について、権利変換期日から工事完了公告の日までの固定資産税、都市計画税を免除されたい。

段階的な再開発における優遇措置の創設

市街地再開発事業地域において、権利者の意向に合わせて地区内外の自由な権利移転を促進し、段階的な再開発の実現を推進するため、先行再開発地区からの転出者や地区外からの再開発参画者に対して税制優遇措置を講じられたい。

市街地再開発事業・認定再開発事業に係る特例措置の延長

再開発事業の促進のため、以下の特例の適用期限(平成17年3月31日)の延長措置を講じられたい。

- ・市街地再開発事業による一定の施設建築物及び認定再開発事業に係る一定の建築物への割増償却の特例【5年間1割増】
- ・認定再開発事業計画に基づき建築された一定の建築物の用に供する土地の取得に係る不動産取得税の特例【課税標準1/5控除】

- ・市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例【従前権利者居住用は2/3を、それ以外は1/3を5年間の減額】

(2) 民間都市再生事業促進税制の延長【所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税】

民間による都市再生を引き続き強力的に推進するため、「都市再生特別措置法」に規定する認定計画に基づく都市再生事業に係る以下の特例の適用期限(平成17年3月31日)の延長措置を講じられたい。

- ・認定事業者等が取得する一定の建築物の割増償却の特例【5年間5割増】
- ・認定事業者等が取得する不動産の取得に係る不動産取得税の特例【課税標準1/5控除】
- ・認定事業者が取得する公共施設及び一定の都市利便施設に係る固定資産税・都市計画税の特例【課税標準5年間1/2減額】
- ・認定民間都市再生事業計画に基づき土地等を取得した場合の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減税率【5/1000 本則20/1000[平成18年3月末まで10/1000]】

(3) 官民のパートナーシップによるまちづくりを支援するための特例措置の創設【所得税、法人税、相続税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税】

地域再生に資する「まちづくり交付金」による民間都市開発事業に係る特例措置の創設

全国の都市再生を効率的に推進するため、「まちづくり交付金」と連携して行われる地域再生に資する民間都市開発事業について、現行の都市再生促進税制と同様の特例措置を講じられたい。

「まちづくり公益信託」に係る特例措置の創設

拠出金の別枠損金算入等が認められている認定特定公益信託の対象に良好な景観の形成等のまちづくりに関する諸活動を助成対象とする「まちづくり公益信託」を追加されたい。

(4) P F I 事業促進税制の創設【法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税、事業所税】

P F I 事業は、公共施設の設計、建設、維持管理および運営を、適切なりス

ク分担の下、国あるいは地方公共団体に代わって民間が実施するものである。

この場合、P F I 事業費に占める税負担率の大きさがV F M評価に影響を与えている。また、課税判断が不明確なものは民間事業者側の提案リスクとなるケースもあり、結果としてP F I 事業促進の足枷となっている。

このため、P F I 事業の公共性・公益性とP F I 事業促進の観点から、以下の税制上の特例措置を創設されたい。

契約期間に見合った償却制度の導入

B O T方式によるP F I 事業者と公共側との事業契約締結にあたっては、通常、契約期間が法定償却期間より短いいため契約終了時に未償却資産残高が残ることとなる。このため、P F I 事業の契約期間に見合った償却制度を導入されたい。

修繕積立金制度の創設

P F I 事業における建物施設では一定期間ごとに大規模修繕が必要となることが多いが、サービス対価の支払いは平準化されていることが多く、修繕費用を捻出するために一定期間、有税にて内部留保する必要が生じる。

そのため、大規模修繕等に備えた内部留保については、事業期間中非課税となる「修繕積立金制度」の特例措置を創設されたい。

不動産取得税等の特例の創設

P F I 事業の公共性・公益性の観点から、事業の用に供する不動産の取得に係る不動産取得税、事業の用に供する土地家屋及び償却資産に係る固定資産税と都市計画税については、非課税もしくは優遇措置を創設されたい。

また、事業の用に供する施設等に係る事業所税、商業登記や事業の用に供する不動産登記及び事業の許可・免許等に係る登録免許税については、非課税とされたい。

(5) 不動産証券化に対応した税制の整備【所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税】

証券化ビークルに対する流通税の廃止または手数料化

S P C、不動産ファンド等の証券化ビークルは、流動化促進のための器に過ぎない。不動産証券化市場や不動産投資全体の一層の発展を促すために、不動産証券化ビークルに対する登録免許税、不動産取得税の廃止または定額での手数料化を図られたい。

証券化手法に対応した譲渡益課税の繰延措置の創設

市街地再開発事業を地権者参加型のSPCで推進するための手段として、SPC優先出資証券への権利変換(従前土地建物からSPC証券への権利変換)を可能とする等、証券化手法に対応した譲渡益課税の繰延措置を創設されたい。

(6) コンバージョン(建築物の用途転換)に伴う税制優遇措置の拡充【所得税, 法人税、不動産取得税、固定資産税、】

既存の建築ストックを有効に活用し、都市に必要とされる用途へ移行するという「コンバージョン」は都市再生の一手法であり、環境への負荷削減・都市に求められる機能の充実という観点から促進策が求められる。転換後の用途が住宅の場合における新築住宅に準じた建物固定資産税の減免措置、既存の「改良優良賃貸住宅の特別償却」制度の適用範囲の拡充、および不動産取得税の非課税等の緩和措置を講じられたい。

(7) 定期借地権制度に係る特例措置の創設【所得税, 法人税】

事業用借地権を設定している建物の割増償却制度の創設

事業用借地権を設定している建物の実働期間と法定耐用年数が乖離しているため、事業者が有税償却を行うなど損益上の負担を抱えており、事業用借地権を活用した土地の有効活用の普及を妨げる一因となっている。当該建物については、一定期間割増償却が適用できる措置等、建物使用期間の実態に合わせた是正措置を講じられたい。

定期借地権に係る権利金の償却制度の創設

定期借地権の契約に際して支払う権利金については税務上、非減価償却資産として資産に計上し契約期間満了時に一括して損金計上することとされるが、定期借地権は契約期間満了時には財産的価値がなくなる点、および権利金が地代の前払い的な要素により構成されていることから、契約期間の経過に応じて償却できる措置を講じられたい。

(8) 土地への投資抑制等の創設当初の意義を逸している税制の廃止【所得税, 法人税、地価税、特別土地保有税】

特別土地保有税の廃止

土地流動化と有効利用促進の観点から、平成15年度の税制改正で適用が停止され、更に徴収猶予が事業計画の変更や他人への譲渡によっても継続されるという暫定措置(平成17年3月31日まで)が取られている。投資抑制税制としての創

設意義を失った以上存在意義がないので、廃止されたい。

土地譲渡重課制度の廃止

地価の下落が続いている現況にあっては、不動産の担税力に着目した土地譲渡重課制度は創設意義を失っているうえ、不動産の流動化を阻害し、ひいては都市再生に必要な大規模敷地の有効利用を遅らせている。このため、法人・個人の土地譲渡重課制度を廃止されたい。

地価税の廃止

投機的な土地取引の抑制を目的として創設された地価税については、平成10年度から土地有効利用の促進へと政策が転換したことにより課税停止となっている現状に鑑み、制度を廃止されたい。

土地等の取得に要する負債利子の損益通算制限制度の廃止

地価高騰の一因であった不要不急の土地需要を規制する目的で創設された「土地等の取得に要する負債利子の損益通算制限制度」については、もはや創設意義を失っているため、廃止されたい。

(9) 商業地等の固定資産税・都市計画税の条例減額措置の早期実施【固定資産税、都市計画税】

平成16年度税制改正において、商業地等の過重な固定資産税と都市計画税の負担を解消するため、負担水準の上限が法定された70%から60%まで各地方公共団体の条例で一律に減額することができる措置が設けられた。

各地方公共団体におかれては、早急に条例改正を行い、商業地等の負担水準の上限を速やかに60%に引き下げてください。

(10) 長期保有資産の買換えの圧縮記帳割合の緩和【所得税、法人税】

依然厳しい経済環境が続く中、企業(個人事業)のリストラは今後も必要であり、また土地の有効利用も一層促進する必要があることから、租税特別措置法の特定(事業用)資産の買換えによる圧縮記帳割合を現行の80%から100%へ緩和されたい。

(11) 居住用財産の譲渡に係る特例措置の拡充【所得税、住民税】

特別控除額の大幅引き上げ

住宅市場の活性化を図るため、居住用財産の譲渡に係る特別控除額(現行：3,000万円)を大幅に引き上げられたい。

高齢者の買換え特例の創設

高齢者が居住用財産を譲渡し、一定の居住用財産または施設利用権・終身借家権等を購入した場合、購入価格を限度として譲渡所得税等を非課税とする特例措置を創設されたい。

2. 企業経営の活性化に資する税制

(1) 法人税における損金算入・益金不算入の改善【法人税】

交際費の全額損金不算入の見直し

交際費課税を受けている費用の中には、企業経営上必要不可欠なものも含まれることから、すべての企業を対象に一定の範囲内で損金算入を認められたい。

寄附金制度の改善

企業の社会的責任として一層の社会貢献が求められている今日、社会貢献活動を行う特定公益増進法人に対する寄附金は全額損金算入を認められたい。

受取配当金等の益金不算入制度の改善

二重課税排除の原則や昨今の株式市場の現状を考慮し、連結法人及び関係法人株式等以外の受取配当金等について、全額益金不算入を認められたい。

法人住民税の課税の改善

法人住民税の均等割税額については外形課税方式がとられ、企業にとって費用性の高いものであるため、法人税の所得計算上、損金に算入できるよう改正されたい。

(2) 固定資産の減損処理及び販売用不動産等の強制評価損の損金算入【法人税】

企業の体質改善を促進するため、固定資産の減損処理を行った場合の評価損については、損金算入を認められたい。

また、販売用不動産等の強制評価減の実施に伴う評価損についても、回復見込みのない損失であることから、商法及び企業会計原則の解釈を踏まえ、税法上も損金算入できることとされたい（法人税法施行令第68条一号の二 準ずる特別の事実と認められたい）。

(3) 不良債権の個別評価による貸倒引当金への繰入の緩和【法人税】

一般事業会社は債務者の財務状況を正確に把握することができないことから、(株)整理回収機構に持ち込まれた債権の債務者、債権回収が1年以上なく貸借対照表上債務超過の状況にある債務者等、一定の形式要件を満たす債務者に対する不良債権は、損金経理により個別貸倒引当金への繰入を認められたい。

また、個別貸倒引当金のうち、現行の繰入率が50%になっているものについては90%に拡大されたい。

(4) 請負契約書等に係る印紙税の廃止【印紙税】

最終需要者の負担を軽減するとともに、他の経済取引との間の不公平を是正するため、流通課税の見直しを行い、請負契約書等(印紙税法第1号、第2号文書)については印紙税を廃止されたい。

(5) 事業に係る事業所税の廃止【事業所税】

事業所税は都市計画税との関係が曖昧であり、また、都市部の活性化に貢献している大事業者により多く課税されるという公平感が欠けるものである。平成15年度からは新增設に係る課税に関しては廃止となったが、事業に係る事業所税についても廃止されたい。

(6) 償却資産税の廃止【償却資産税】

固定資産と償却資産の区分についての判定や抽出作業が難解で、税の明確性に欠けており、申告手続に要する労力ならびに税金の負担も少なくないので、廃止されたい。

(7) 連結納税制度の見直し【法人税】

現行の連結納税制度は、税収減対策や租税回避の防止が優先されていることから、グループ経営の導入による企業競争力の強化に直結していない現状に鑑み、導入時の子会社欠損金の引継ぎの取扱いやグループ内の寄付金の損金算入の取扱い等について早急に見直しされたい。

(8) 法人事業税の外形基準の見直し【法人事業税】

課税法人を資本金1億円超としている現行の外形標準課税制度は、全産業約260万社のうち大企業約3万社に限定したもので、著しく公平性に欠けるものである。このため、資本金基準の引下げ等、行政サービスを受益している企業が応分の負担をするという応益課税の観点から、より公平な課税となるよう、早急に見直しされたい。

3 . その他

(1) 企業年金資産にかかる特別法人税の廃止【法人税】

公的年金制度が改革される中で企業年金の重要性が増しているが、確定拠出年金や確定給付企業年金は特別法人税の課税対象とされているため、法人・個人の自助努力を阻害することになりかねない。

また、年金の運用資産に課税する特別法人税は、掛金の拠出・運用時は非課税、受給時に課税という年金税制の基本原則から逸脱しており、世界的にも類例のない税制であるので、廃止されたい。

(2) 環境税(仮称)の導入反対

環境税(仮称)については、環境省中央環境審議会において様々な議論が行われているところではあるが、導入によって産業の国際競争力を低下させるのみならず、エネルギー効率の劣る海外での生産増加を招き地球規模の問題解決に逆行しかねないので、導入には賛成できない。

(3) 道路特定財源諸税の適切な活用【揮発油税、地方道路税、石油ガス税、自動車重量税、自動車取得税、軽油引取税】

道路特定財源諸税は、受益者負担の考え方に基づき道路特定の財源として活用する目的で制定されたものであるため、その趣旨に沿って活用を図っていただきたい。

以 上