

令和 5 年度税制改正要望

令和 4 年 8 月

一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

令和 5 年度税制改正要望

一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会
会長 蓮見 正純

当協議会業務につきましては、平素より格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。

平成 29 年 12 月の不動産特定共同事業法の大幅改正により小規模不動産特定事業の創設、クラウドファンディングに対応した環境整備がなされたことなどにより不動産特定共同事業法に基づき許可を受けた不動産特定共同事業者は 222 社、登録を受けた小規模不動産特定共同事業者は 47 社(いずれも国土交通省 2022 年 8 月 1 日「不動産特定共同事業者一覧」より)と増加をしています。令和 3 年 4 月 20 日不動産特定共同事業の業務の適正な運営の確保と不動産特定共同事業の普及推進を通じ、投資者の保護と不動産特定共同事業の健全な発展を図ることを目的として一般社団法人不動産特定共同事業者協議会(以下「当協議会」という)が設立されました。

緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が断続的に発出され、縮小・減速傾向が見られたわが国の経済も昨年 9 月末の緊急事態宣言解除以降、ワクチンの追加接種の進展などにより景気には持ち直しの動きが見られるようになりました。しかしながら今年に入り新型コロナウイルス変異株の流行など、依然としてコロナの影響が残り、さらにウクライナ情勢の影響を受けた原材料の不足・資源価格の高騰、欧米各国の金利上昇と急速な円安の進行など国内外経済の先行きに不透明感が高まっています。

こうした状況の中、不動産特定共同事業は、幅広い投資家層に幅広く魅力的な不動産商品を提供するとともに、不動産を通じて都市再生や地方創生を後押しし、わが国の経済成長を支える重要な役割を担っていると考えております。

当協議会は、不動産特定共同事業の持続的な成長・発展のため、不動産特定共同事業を取り巻く環境整備が重要であると考えており、不動産特定共同事業に関する税制改正要望の実現を強く要望いたします。

要 望 項 目

1. 不動産特定共同事業法における特例事業者等が不動産を取得する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充

- ・不動産特定共同事業法における特例事業者等が不動産を取得する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長を要望するとともに、下記の拡充を要望する。
- ・不動産特定共同事業法における特例事業者等における不動産取得税の軽減対象となる対象資産の範囲について、「保育所」を用途とする不動産にも拡充する見直しを要望する。
- ・不動産特定共同事業法における特例事業者等に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置要件の緩和を要望する。

(1) 現状の規定

- ・特例事業者等の不動産取得に際し、登録免許税には税率の軽減措置が、不動産取得税には課税標準額の軽減措置が設けられているが、いずれも適用は令和 5 年 3 月 31 日までとされている。

【登録免許税】

- 所有権移転 : 本則 2%から 1.3%に軽減
- 所有権保存 : 本則 0.4%から 0.3%に軽減

【不動産取得税】

- 課税標準額 : 1/2 に軽減

(2) 要望の理由

- ・特例事業者等による物件取得の促進、不動産証券化市場の持続的な成長による民間資金等の活用を通じた都市・地域活性化を引き続き支援するとともに、不動産取引の活性化を通じた経済回復を実現するためにも、上記軽減措置の延長を要望する。
- ・特例事業者等による保育所への投資は、投資対象資産の拡大による市場の更なる発展をもたらすとともに、待機児童の解消や子育て世代に労働力確保という社会問題の解決に資するものと考えられるため、軽減対象とすることを要望する。
- ・特例事業等による事業スキームは経済環境の変化により事業計画の変更が生じる可能性が高く期間要件等により本軽減措置の適用を受けられない可能性が生じることから当該スキーム利用を妨げる要因の一つとなっているため、当該期間要件の緩和を要望する。

2. 不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業の対象となる不動産を取得する場合に、特例事業者等が不動産を取得する場合に適用される登録免許税・不動産取得税の軽減措置と同様の軽減措置を受けられるよう適用対象の拡大

・不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業の対象として取得する不動産に関して特例事業者等が不動産を取得する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置と同様の軽減措置を受けることができるよう適用対象の拡大を要望する。

- (1) 現状の規定
- ・現状、不動産特定共同事業者による不動産取得に係る登録免許税・不動産取得税に適用される軽減措置等は設けられていない。
- (2) 要望の理由
- ・不動産特定共同事業者による物件取得に係る負担を軽減することで、不動産特定共同事業スキーム活用に対するインセンティブを高め、更に不動産取引の促進・活発化を図り不動産市場の活性化を図るため軽減措置の適用対象の拡大を要望

3. 不動産特定共同事業スキームにおいて組成される任意組合が消費税の取扱いにおいて適格請求書発行事業者として適格請求書を発行できるよう要件の緩和

・不動産特定共同事業スキームにおいて採用される民法第 667 条第 1 項に規定される任意組合が消費税における適格請求書等保存方式の適格請求書発行事業者として登録できるよう、登録要件の緩和を要望する。

- (1) 現状の規定
- ・令和 5 年 10 月 1 日より適用される消費税における適格請求書等保存方式（インボイス制度）において、不動産特定共同事業スキームで採用される民法第 667 条第 1 項に規定する組合契約によって成立する組合（以下「任意組合」という）は、その組合員の全てが適格請求書発行事業者である旨の届出を提出した場合に限り任意組合は適格請求書を交付することができるとされており、個人の組合員が多数参加する任意組合は事実上適格請求書を発行できなくなる。
- (2) 要望の理由
- ・不動産特定共同事業スキームにおいて採用される任意組合が事実上適格請求書を発行できない場合、不動産の賃借人が賃貸人である任意組合に支払う賃料に係る消費税について消費税額の計算上、仕入税額控除ができなくなるため、賃借人の消費税の納付税額が増大し、その収支に過度な負担がかかることになり、賃借

人はその負担を軽減するため賃料の減額を要請することが想定され、その結果として任意組合の賃料収入が減少することになる。最終的に不動産特定共同事業に参加する投資家の利回りが低下し、不動産特定共同事業スキームへの参加者が減少し不動産流通市場への悪影響が想定されるため、不動産特定共同事業における任意組合を適格請求書発行事業者として登録することができるよう適用要件を緩和することを要望する。

以上