

令和 7 年度税制改正要望

令和 6 年 8 月

一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

令和7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共同事業の創設、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254社、登録を受けた小規模不動産特定共同事業者は52社（いずれも国土交通省2024年7月31日「不動産特定共同事業者一覧」「小規模不動産特定共同事業者登録一覧」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、今年で3年が経ちました。

新型コロナウイルス感染症が感染症法上の類型が2類相当から5類感染症へ移行したことによる社会経済の正常化や各種国内政策の効果もあり、企業収益の改善や、2月には日経平均株価がバブル期を超え、3月には最高値を更新するなど景気回復の動きがみられました。我が国の不動産投資市場は、国内の低金利を背景にした需要と、安定した収益を期待する顧客のニーズを背景に堅調に拡大しております。

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、「運動施設（屋内）」「運動施設（屋外）」「レクリエーション・公園施設」を用途とする不動産にも拡充する見直しを要望する。

(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7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

- ・対象不動産の用途は令和5年度の改正により保育所が追加され、劇場が除外された結果、「住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、保育所、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場、倉庫」となりました。

(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運動施設（屋内）、運動施設（屋外）、レクリエーション・公園施設への投資は、地域の子育て環境向上や住民間の交流の促進の他、県外からの利用者による地域経済の活性化が見込まれ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。

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する。

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の組合員について、消費税の適格請求書等交付禁止規定の見直し

・不動産特定共同事業スキームで採用される民法 667 条第 1 項に規定されている任意組合の組合員については、消費税における適格請求書等（以下「インボイス」という）の交付が原則として禁止されているが、当該禁止規定を見直し、選択によりインボイスの交付ができるようにすることを要望する。

- (1) 現状の規定
- ・令和 5 年 10 月 1 日より施行された消費税における適格請求書等保存方式（以下「インボイス制度」という。）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 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、原則としてインボイスの交付が禁止されており、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交付することができる」とされている。
 - ・免税事業者である個人の組合員が多数参加する任意組合は、事実上インボイスの交付ができなくなる。
 - ・任意組合が、事実上、インボイスを交付できないため、不動産の賃借人は、賃貸人である任意組合に支払う賃料に係る消費税の仕入税額控除ができず、賃借人の

消費税納税が増加する。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、結果として任意組合の賃料収入が減少する。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する。特に適格請求書発行事業者である投資家にとっては、低下した利回りに加え、自己においても消費税納税をしなければならないため、非常に負担感が大きいものとなる。

(2) 要望の理由

- ・(実質二重課税) 課税事業者である組合員は、消費税分の賃料が得られないにも関わらず、その収入は課税売上となり、収受していない消費税の納税義務を負うこととなる。これは課税事業者である組合員にとっては、実質二重課税(損税)を強いられるものであり、担税力に応じた課税とは言えず、租税の公平性を著しく損なう。
- ・(他の方式との違いによる中立性の欠如) 不動産特定共同事業法に基づく任意組合型不動産小口化商品に類似した商品として、不動産信託受益権小口化商品がある。現状、ほぼ同一の税制上の取扱いがなされている。しかしながら、インボイス制度においては、信託受益権方式は投資家が適格請求書発行事業者であればインボイスの交付が認められるのに対し、任意組合方式では投資家が適格請求書発行事業者であるか否かを問わず、原則としてインボイスの交付が禁止されている。したがって、投資家が適格請求書発行事業者の場合、投資利回りは任意組合方式が不利となる。税制が投資家の選択に対して中立ではなく、投資家の判断に影響を与えることとなる。
- ・(投資家の理解困難) 投資家が適格請求書発行事業者であっても、任意組合であるがゆえにインボイスの交付を認めないことは、取引の正確な消費税額を把握するというインボイス制度の目的に反し、投資家(納税者)の理解を得難いものになっている。
- ・(不動産の流通性を阻害) 不動産特定共同事業法は、不動産特定共同事業の適正な運営と不動産投資家の利益の保護を目的として1995年4月に施行された。その後、数次にわたり、個人投資家がより参入しやすい環境を整えるべく改正が行われている。さらに、不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、不動産流通税の特例措置も手当されている。そのような中、インボイス制度を要因とする利回りの低下は不動産投資離れを招き、不動産の流通性を阻害し、国が推進する「不動産特定共同事業」の継続を困難にするものであると危惧するところである。

以上