

令和 8 年度税制改正要望

令和 7 年 7 月 2 2 日



確かなものを 地球と未来に

一般社団法人 **日本建設業連合会**
JAPAN FEDERATION OF CONSTRUCTION CONTRACTORS

目 次

1. 重点要望事項

- (1) 協力会社への支援に係る税制改正 2
- (2) 印紙税の廃止と契約等の電子化促進に対する優遇措置 2
- (3) 研究開発税制に係る税制優遇 3
- (4) 住宅ローン減税制度の拡充 3

2. 要望事項

- (1) 生産性向上に向けた投資への優遇税制 4
- (2) 償却資産税の廃止を含む抜本的な見直し 4
- (3) 消費税における「95%ルール」の復活 5
- (4) グループ通算法人への納税証明書記載事項の改善 5
- (5) 一括償却資産の取得価額の引上げ 5
- (6) タックスヘイブン税制の見直し 5
- (7) 交際費・寄付金の損金算入 6
- (8) 従来工事進行基準に関する会計基準との乖離の是正 6
- (9) ベンチャー企業等株式の減損、評価損の損金算入 6
- (10) 欠損金の繰越控除制度の拡充 6

3. ＜PFI事業関係＞ 要望事項 7

4. ＜都市税制関係＞ 要望事項 9

5. 中長期的要望事項

- (1) 創設当初の意義（土地への投資抑制等）を逸している税制の廃止 21
- (2) 会計上認められている繰延ヘッジ処理における
有効性判定省略規定の容認 21

1. 重点要望事項

(1) 協力会社への支援に係る税制改正【法人税】

○人材育成の対象を協力会社の職員まで含める

○人材育成の費用に加えて、財務支援の費用も損金算入を可能とする

- ・技能者の高齢化が進行する建設産業における担い手確保のためには、処遇の改善に加え、技能の継承と若年技能者等の育成も重要な課題である。

中小事業主が多数を占める建設産業においては、個々の企業単体での取組には限界があるため、元請事業者等を中心に個々の企業を超えた対応が効率的である。

国が様々な助成金制度を設けていることを承知しているが、計画の立案・申請から支給決定まで相応の時間を要すること、中小企業が教育に費用や時間をあまりかけられない事情を鑑み、元請事業者等の責任で実施する費用は損金として認めて頂きたい。

例えば、国が指定する教育訓練機関において協力会社の技能労働者が受講する費用を元請事業者等が負担する場合や協力会社が助成金を申請するための元請事業者等によるバックアップ、また申請・承認された助成金では賄いきれない費用を元請事業者等が負担する場合に損金算入することを認めて頂きたい。

<支援例>

- ① 人材育成支援：教育支援、研修費用助成、採用活動支援、奨学金返済資金の援助 等
- ② 財務支援：電子契約システムの導入支援、生産力強化のための活動奨励金 等

(2) 印紙税の廃止と契約等の電子化促進に対する優遇措置【印紙税】

○印紙税の廃止

○契約等の電子化促進に対する優遇措置

- ・取引手段の選択による課税の不公平、また、建設業を始めとする特定の業種による税負担の不公平を解消するためにも、一刻も早い印紙税の廃止を要望する。
- ・令和6年12月13日に、「品確法基本方針」の「発注者関係事務の環境整備に関する事項」に「電子契約システムの導入及び活用に努める」ことが盛り込まれ、また「入契法適正化指針」の「入札及び契約のIT化の推進に関すること」に「電子契約システムの導入は、受発注者間における印紙税等の費用縮減に

も資するものである」ことが織り込まれたことを受けて、更なる契約等の電子化を促進するために、

- ① 電子契約できる企業の入札資格等の加点項目にする
- ② 公共工事に留まらず民間工事の電子契約の推奨を要望する。

(3) 研究開発税制に係る税制優遇【法人税】

○総額型における控除率引上げと恒久化

○特別試験研究費控除制度での監査手続きの変更

- ・総額型の研究開発税制は、企業にとって研究開発活動を継続的に行う上で重要なインセンティブとなっているものの、一般研究費の額に係る税額控除制度は毎年のように見直され、控除額も減少傾向であるため、企業としては長期計画や戦略を立て難い。研究開発をより促進させるため、政策や景気等に左右されず、控除率を引き上げて、高い控除率での恒久化を要望する。
- ・令和3年度税制改正で「監査」手続きが簡素化・明確化されたものの、企業にとって税理士等の第三者による「監査」を受けるという事務手続きや費用の負担をすることに変わりはない。また、大学等との研究開発において支出額の確認手続き（領収書・請求書等との突き合わせ等）が嫌がられ、提出を拒まれ税制優遇が受けられないことが散見されるため、「監査」手続きを廃止し、大学等が要件を充足している旨の確認書を提出する方法等に変更することを要望する。

(4) 住宅ローン減税制度の拡充【所得税・個人住民税】

○最大控除額の拡充

○控除率の引上げ

- ・昨今の住宅価格の高騰と住宅ローン金利の上昇を受け、実需層の住宅取得が困難な状況になっている。購入者を金融面で支援するため、住宅ローン減税制度の拡充を要望する。

① 最大控除額の拡充

現制度では最大455万円だが、過去には最大600万円の時期もあった（平成21～23年度等）。借入限度額及び控除額を引き上げ、過去実績を上回る控除額の拡充を要望する。

② 控除率の引上げ

現制度では0.7%。日銀による政策金利の引き上げを受け、住宅ローン金利が上昇局面にある。政策金利の引き上げ幅と同等の控除率の引き上げを要望す

る。

【参照（15ページ）】(2) 優良な住宅ストック形成を促進するための税制

(2)ー2. 住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持の延長（所得税・個人住民税）

2. 要望事項

(1) 生産性向上に向けた投資への優遇税制【法人税】

- ・建設業界においては、現場を中心とした労働集約型の産業構造と従来のアナログ文化が存在しており、これらといかにデジタルと融合させるかが最大の課題であり、特に中小企業における初期投資への負担がネックとなっている。建設DXとして、3次元モデル化の普及、ドローンを使った測量・構造物点検、AIによる工程・進捗管理、IoTセンサーによる機器の稼働状況や作業員の動線管理などの活用により、現場課題の可視化や効率化と品質向上、安全性の強化といった成果が出ているが、将来の担い手不足に対応するためには、これを一層推進する必要がある。ついては、建設業における更なる生産性向上を図るため、建設DX費用（内容は国が定める）総額の一定割合を税額より控除する制度の構築を要望する。
- ・一般的に、生産性の向上に伴い企業利益も向上するが、納付すべき法人税額も増加してしまう。生産性向上に係るモチベーション低下防止を目的として、法人税額のうち生産性向上寄与分（「物的労働生産性」等国が定める指標により算出）については、一定額を控除する税制措置を要望する。

(2) 償却資産税の廃止を含む抜本的な見直し【償却資産税】

- ・償却資産税について、機械装置に対する税率の比率が最も高く、多数の設備を有する製造業や建設業など特定の業種に負担が偏っている。
 - ・賦課期日（1月1日）と法人の決算日が異なり、資産の所在を把握する必要があることに加え、国税の減価償却制度と償却資産の評価方法にも違いがあり、賦課期日における償却資産の申告と決算時における減価償却の両方を行う必要がある、過度な事務負担が生じている。
 - ・償却資産の評価においては、特別償却、圧縮記帳などの特例措置等が適用されていないため、申告の事務処理が煩雑である。
- このように多くの問題点があり、自治体の執行体制も整備されているとはいえず、適正な課税が実現しているとは言い難いため、廃止を含む抜本的な見直しを要望する。

(3) 消費税における「95%ルール」の復活【消費税】

- ・消費税申告は、適用税率が増えたこと、消費税インボイス制度の導入により免税事業者からの課税仕入に係る経過措置の計算等も加わり複雑になったことから、申告手続きの負担を軽減するため「95%ルール」（課税売上割合が95%以上の場合、全額仕入税額控除できる制度）の復活を要望する。

(4) グループ通算法人への納税証明書記載事項の改善【法人税】

- ・法人税におけるグループ通算制度において、グループ全体の連帯納税義務が課せられていることから、未納の税額がないことを証明する納税証明書（その3）について、通算グループ内の法人に1社でも未納がある場合は交付されない。そのため、納税証明書を必要とする法人以外の事由により未納の証明が交付されない状況が突如認識されるケースが頻出している。このような場合、親法人が未納の法人を特定し至急納付を促すが、納付しても全ての納付書原本をもって、税務署窓口に出向かなければ、入金照合に3週間を要すると税務署窓口で脅かされる。入金照合のため、該当する全国の子法人から納付書原本を取り寄せ、直接税務署に出向く必要があるなど、多大な労力と時間を要している。納税証明書の取得は、入札や許認可手続き等、急を要することが多く、受注機会を失うことが生じているため、取得遅延の改善を要望する。

(5) 一括償却資産の取得価額の引上げ【法人税】

- ・取得価額10万円以上は減価償却資産として扱うが（法人税法施行令第133条）、取得価額10万円以上20万円未満の減価償却資産については、一括償却資産として取得価額の3分の1を毎年損金に算入することが認められている（法人税法施行令第133条の2）。この制度は企業が個別管理する事務負担を軽減するために設けられているが、昨今の物価上昇により一括償却資産として扱えず、取得価額20万円以上の減価償却資産として個別管理する数量が増大しているため、制度が設けられた趣旨を反映させ、一括償却資産の取得価額（例えば40万円未満）の引き上げを要望する。

(6) タックスヘイブン税制の見直し【法人税】

- ・タックスヘイブン税制とグローバルミニマム課税（pillar2）は国際制度として重複している。規定上の整備により、二重課税を軽減することができたとしても、両者の調整や整合性担保のための負荷は膨大となる。国際的な合意に基づくグローバルミニマム課税への移行にあわせ、タックスヘイブン税制を終了させ、税制のシンプル化を実現するよう要望する。

(7) 交際費・寄付金の損金算入【法人税】

- ・ 交際費について、接待飲食費に限定せず、全企業を対象とした一定限度内の損金算入を要望する。
- ・ 寄付金については、損金算入限度額の未使用部分を一定の期間（例えば3年）の中で繰越可能とする控除制度を要望する。

(8) 従来の工事進行基準に関する会計基準との乖離の是正【法人税】

- ・ 「一定の期間にわたり充足される履行義務の取扱い（従来の工事進行基準）」と税務との間に乖離があり、合理的な根拠に基づく算定金額において税務当局と見解の相違が生じやすく会計・税務の両方を満たすことは難しいため、是正して頂きたい。
 - ① 会計と税務の乖離の是正（推定受注、手直し工事の見積額など）
 - ② 請負金未確定の場合の売上計上基準の見直し（法人税法施行令129条4項）

(9) ベンチャー企業等株式の減損、評価損の損金算入【法人税】

- ・ 政府は経済の活性化や新たな雇用の創出を図るため、ベンチャー企業等へ積極的な支援策を打ち出しているが、ベンチャー企業において当初の事業計画が達成できないことも想定される。ベンチャー企業へ投資を促すためにも、事業計画未達成等の事由で計上した減損損失や評価損の損金算入を要望する。

(10) 欠損金の繰越控除制度の拡充【法人税】

- ・ 繰越欠損金の控除及び繰戻還付は、継続的に行われる事業活動を形式的に事業年度ごとに区切って所得金額を計算するために生じる矛盾を解消し、租税負担を適正化するために本法上で認められた制度である。しかしながら、我が国における繰越欠損金の控除制度は諸外国の同様の制度に比べ、控除期間が短く、単年度における繰越限度額も所得の50%に抑えられている。繰越欠損金の繰越期間の無期限化及び控除上限の恒久的な引き上げを要望する。

3. <PFI事業関係> 要望事項

政府では、PPP/PFI事業について平成25年度～令和4年度までの事業規模目標21兆円を3年前倒しで達成したことから、令和4年度のPPP/PFIアクションプラン（令和4年度改定版）において新たに令和4年度からの10年間で30兆円の事業規模目標を掲げ取り組んでいるところであるが、更なる少子高齢・人口減少時代において厳しい財政状況の中、今ある社会資本を維持し、公共投資を安定的に確保するためにも、PPP/PFI事業はより一層事業拡大への注目が集まっている。

民間事業者が公共施設を整備・運営するPFI事業においては、事業スキームが通常の公共事業と異なることにより、結果として民間事業者に課税される部分が出てきており、通常の公共事業とのイコールフットィングの観点からも税制上の手当てが必要であると考えている。

政府の方針に従ってPFI事業を推進していくためには、下記のような税制改正が必要と考え要望するものである。

(1) 公共施設等運営権の登録等に係る登録免許税の免除（軽減）措置の拡充

【登録免許税】

- ・公共施設等運営権制度を活用した事業の円滑な施行及び事業者負担の軽減を図るため、公共施設等運営権に対する抵当権の設定の登録に係る登録免許税について免除措置を創設されたい。

(2) 公共施設等運営権者の株式購入に対する優遇措置の創設【法人税】

- ・一般事業法人への投資（株式購入）では、法人税支払い後の利益を原資として投資家に配当され、投資家個々の納税の段階でも再度、課税が行われる。コンセッション事業に幅広く多様な資金を集めるためには、こうした二重課税を回避する仕組みとすることが効果的である。例えば、不動産の証券化に当たって、特定目的会社や投資法人に係る税制上の優遇措置が与えられたように、コンセッション事業においても新たな政策的な措置を手当てされたい。

(3) BOT方式のPFI事業における固定資産税等の特例措置の拡充

【固定資産税、都市計画税、不動産取得税】

- ・BOT方式による民間と競合しないPFI事業について、税のイコール・フットィングの観点から、BOT方式によるPFI事業と同様に、事業の用に供する資産に係る固定資産税、都市計画税及び不動産取得税を非課税にするとともに、サービス購入型に限られている特例措置の対象について、混合型、独立採算型も追加されたい。

(4) PFI事業者に対する事業所税の課税・非課税の整理【事業所税】

・民間事業者が管理・運営を行う公共施設等における事業所税の取扱いについては、当該事業における管理・運営の業務内容、収益の帰属等を勘案して事業所税の課税・非課税が決められることとされているが、その取扱いについて、

① PFI事業において、指定管理者制度を導入し、利用料金制度を導入している場合につき、「指定管理者制度の導入に伴う事業所税の取扱いについて（平成17年11月14日総税市第59号/総務省自治税務局市町村税課長通知）」の内容を発注者に対して徹底すること。

② 指定管理者制度を導入しないその他のPFI事業において

(イ) サービス購入型のPFI事業においては、原則として事業所税を非課税とすること。

(ロ) 利用料収入混合型のPFI事業者においては、実質的に事業の主体性が認められないような場合には、事業所税は非課税とすること。

<注>要望が実現されることにより、例えば

(イ) 学校給食センターPFI事業については、給食費の徴収管理や献立作成、提供数の決定等は地方公共団体が行っており、実質的な事業主体は地方公共団体と判断されるため、事業所税は非課税。

(ロ) 体育館・ホール等で混合型のPFI事業において、指定管理者制度を導入し、利用料金制を導入している場合で、地方公共団体から指定管理料の交付を受けており、総収入に占める指定管理料の割合が5割を超えるととき(事業主体は地方公共団体と判断される)については、事業所税は非課税とされることとなる。

4. <都市税制関係> 要望事項

■適用期限が到来する特例措置の延長

(1) 良好な市街地環境整備を促進するための税制

項目【税目】	内容	要望
(1)－1. 特定の事業用資産 の買換えの場合の 譲渡所得の課税の 特例措置の恒久化 【所得税・法人税 】	近年の土地価格及び工事費の上昇により、建替等に関し需要はある一方でコスト高を理由に実施できないギャップが拡大しており、税負担軽減による経済の循環を図るため、個人又は法人が事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産（買替資産）を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰り延べを認める措置を恒久化する。 ○所得税・法人税 長期保有（10年超）する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の80％（一部90％・75％・70％・60％）について課税を繰り延べ	所得税： 令和9年1月1日から 法人税： 令和8年4月1日から 恒久化 (※)
(1)－2. 市街地再開発事業 における特定の事 業用資産の買替特 例の延長 【所得税・法人税 】	市街地再開発事業の推進により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、コンパクトシティの推進及び密集市街地の解消を図るため、所有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得し事業の用に供した場合、譲渡益の一部に対する課税の繰り延べを認める措置を延長する。 ○所得税・法人税 既成市街地等内の資産を譲渡して市街地再開発事業により整備された施設建築物及びその敷地を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べ	所得税： 令和9年1月1日から 法人税： 令和8年4月1日から 3年間延長 (※)

※(1)－1及び(1)－2の適用期限は、法人税と所得税では年度が異なるが、同じ特例のため令和8年度の改正で併せて要望する

項目【税目】	内容	要望
(1)－3. 都市再生緊急整備地域等に係る課税の特例措置の延長 【所得税・法人税・登録免許税・不動産得税・固定資産税・都市計画税】	都市再生緊急整備地域等において、国土交通大臣の認定を受けた優良な民間都市開発プロジェクトに係る特例措置を延長する。 ○所得税・法人税 5年間 2.5割増償却（5割増償却） ○登録免許税 建物の保存登記：本則0.4%→特例0.35%（0.2%） ○不動産取得税 課税標準1/5控除（1/2控除） （上記を参酌基準とし、1/10～3/10（2/5～3/5）の範囲内で都道府県の条例で定める割合を控除） ○固定資産税・都市計画税 課税標準を5年間3/5に軽減（1/2に軽減） （上記を参酌基準とし、1/2～7/10（2/5～3/5）の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減） ※（ ）内は特定都市再生緊急整備地域内の場合	令和8年4月1日から3年間延長
(1)－4. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長 【所得税】	地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図るため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得の控除の特例措置を延長する。 ○所得税 売主の長期譲渡所得を100万円控除 以下の土地は譲渡価格の要件につき上限を 800 万円に引き上げる。 ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地 ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地	令和8年1月1日から3年間延長

項目【税目】	内容	要望
(1)－5. 物流総合効率化法の認定計画に基づき取得した事業用資産に係る特例措置の延長 【所得税、法人税、固定資産税、都市計画税】	物流分野において深刻化する労働力不足対策としてのDX導入や低炭素化促進による省力化を推進するため、物流総合効率化法の認定計画に基づき、認定事業者が取得した事業用資産に係る特例措置を延長する。 ○所得税・法人税 倉庫用等建物等：5年間8%の割増償却 ○固定資産税・都市計画税 倉庫 課税標準を5年間1/2 附属機械設備 課税標準を5年間3/4	令和8年4月1日から2年間延長
(1)－6. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の延長 【登録免許税・不動産取得税】	災害ハザードエリア（災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等）から安全な区域への移転を促進するため、市町村がコーディネートして策定した防災移転支援計画に基づき施設又は住宅を移転する場合、移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例措置を延長する。 ○登録免許税 本則の1/2軽減 （所有権移転登記、地上権・賃借権設定登記） ○不動産取得税 課税標準から1/5控除	令和8年4月1日から3年間延長

項目【税目】	内容	要望
(1)－7. 高規格堤防整備事業に伴い取得する建替家屋に係る課税標準の特例措置の延長 【不動産取得税・固定資産税】	近年頻発する水害や、今後予想される首都直下地震等、大規模災害への対策は喫緊の課題であり、高規格堤防整備事業についても着実な整備・推進を図る必要がある。その一方で、事業区域内に居住する住民にとっては、仮移転先での数年間の生活や仮移転先から戻った後の不動産取得税の負担等に伴う経済的負担が事業の阻害要因となっている。事業推進にあたり、住民の負担を軽減するため、高規格堤防の整備に係る事業の用に供するため使用された土地の上に建築されていた家屋について移転補償金を受けた者が、当該土地に従前の家屋に代わる家屋を取得した場合に適用される以下の特例措置を延長する。 ○不動産取得税 高規格堤防特別区域の公示日から 2年以内に従前権利者が建替家屋を取得した場合に課税標準から従前家屋の価額を控除する ○固定資産税 高規格堤防整備事業の用に供された土地に従前権利者が新築する家屋について ・従前権利者居住用住宅 新築後5年間2/3を減額 ・従前権利者非居住用住宅及び非居住用家屋 新築後5年間1/3を減額	令和8年4月1日から 2年間延長

(1)－8. 居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置の延長 【固定資産税、都市計画税】	「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、市町村による公共施設の整備等と一体的に、民間事業者等（土地所有者等）が、民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合の以下の特例措置を延長する。 ○固定資産税・都市計画税 ・道路、広場等の用に供する土地及びこれらの上に設置された芝生、ベンチ等の償却資産：課税標準額を5年間1/2（参酌基準）に軽減 ・低層階をオープン化（ガラス張り化等）した改修後の家屋のうち不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペース：課税標準額を5年間1/2（参酌基準）に軽減	令和8年4月1日から2年間延長
---	---	------------------------

項目【税目】	内容	要望
(1)－9. 緊急物資等の輸送確保にむけた港湾における民有護岸等の耐震改修促進のための課税標準の特例措置の延長 【固定資産税】	民間事業者が所有する護岸等の耐震改修を促進し大規模地震発生時の航路機能を確保するため、民間事業者が国の無利子貸付制度を活用し、特別特定技術基準対象施設(護岸等)を耐震改修する場合における固定資産税の課税標準の特例措置を延長する。 ○固定資産税 取得後5年間、課税標準を5/6(1/2(※))とする ※()内は南海トラフ地震、首都直下地震又は日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震の防災対策推進地域等であり、港湾区域が緊急確保航路又は開発保全航路の区域に隣接する港湾に存する施設	令和8年4月1日から3年間延長
(1)－10. 浸水防止用設備に係る課税標準の特例措置の延長 【固定資産税】	洪水浸水想定区域内の地下街等の所有者または管理者が、水防法に規定する浸水防止計画に基づき取得する浸水防止用設備に係る固定資産税の課税標準の軽減措置を延長する。 ○固定資産税 取得後5年間、課税標準を1/2～5/6の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減(参酌標準:2/3) ※洪水浸水想定区域内の地下街等の所有者又は管理者が、水防法の浸水防止計画に基づき取得する浸水防止用設備(防水板、防水扉、排水ポンプ、換気口浸水防止機)が対象	令和8年4月1日から3年間延長

項目【税目】	内容	要望
(1)－11. 既存建築物(非住宅) 改修投資促進のための 特例措置の延長 【固定資産税】	耐震化、省エネ化による既存建築物（非住宅）の改修投資を促進し、消費税引き上げに伴う大幅な住宅着工戸数の落ち込みによる経済への影響を緩和するとともに、民間建築投資の活性化を図るため、耐震診断が義務づけられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて政府の補助を受けて改修工事を行った家屋の固定資産税の減額措置を延長する。 ○固定資産税 改修工事完了後 2 年間、税額を 1/2 減額 (限度額：改修工事費の 2.5%)	令和 8 年 4 月 1 日から 3 年間延長

(2) 優良な住宅ストック形成を促進するための税制

項目【税目】	内容	要望
(2)－1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の恒久化 【固定資産税】	住宅取得者の軽減を図ることで、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図る必要がある。本特例措置は昭和38年に創設され、新築住宅取得者の大半を対象とする支援制度である。また、昨今の不動産市況を踏まえると、住宅価格はいまだ上昇傾向にあるため負担軽減措置は継続的に必要とされており、新築住宅の固定資産税の減額措置を恒久化とする。 ○固定資産税 新築住宅に係る税額の減額措置 ①一般の住宅：3年間税額1/2減額 ②マンション：5年間税額1/2減額	令和8年4月1日以降恒久化
(2)－2. 住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持の延長 【所得税・個人住民税】	子育て世代や若者夫婦がワークライフバランスや多様なライフスタイルを実現するために、住宅ローンの負担軽減を図りつつ、かつ良好な住宅を供給することは有意義であるため、子育て世代・若者夫婦世帯の住宅借入金等特別控除額の対象借入限度額拡充について期限を延長する。 ・長期優良住宅・低炭素住宅：5,000万円 ・ZEH水準省エネ住宅：4,500万円 ・省エネ基準適合住宅：4,000万円 床面積要件緩和の延長を要望 50㎡→新築の場合40㎡	令和8年1月1日から2年間延長
(2)－3. 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡大・延長(子育て) 【所得税】	少子化は危機的状況で、子育てに対する不安や負担が大きいことが要因の一つである。住宅のハード面の性能向上により子育ての負担軽減を図るため、子育て世代等が子育てに対応した住宅へのリフォームを行う場合に、標準的な工事費用の10%等を所得税から控除することについて期限を延長する。 ○所得税 対象工事限度額：250万円 最大控除額(対象工事)：25万円	令和8年1月1日から2年間延長

項目【税目】	内容	要望
(2)－4. 土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長 【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】	他の資産とのバランスの取れた税負担を実現することにより、土地の流動化・有効利用を促進する観点から、個人又は法人が土地等を譲渡した場合の譲渡所得の追加課税制度（重課）の停止期限を延長する。 。土地譲渡益に対して特別税率が課される法人重課制度及び個人の不動産業者等が所有期間5年以下の土地等を譲渡した場合の事業所得等に係る重課停止期限を延長する。 ・法人重課制度 短期所有土地の場合：通常の法人税率＋10% 長期所有土地の場合：通常の法人税率＋5% ・個人重課制度 譲渡益の52%（所得税40%＋住民税12%）等	令和8年4月1日から3年間延長
(2)－5. 優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例の延長 【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】	優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置（軽減税率）を延長する。 ○所得税・個人住民税等 一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税制を軽減 ・所得税：本則15%、特例10%、軽減部分5% ・個人住民税：本則 5%、特例4%、軽減部分1% ・合計：本則20%、特例14%、軽減部分6% ※法人は、重課制度（長期5%）が適用除外（重課制度は令和7年度まで課税停止）	令和8年1月1日から3年間延長

項目【税目】	内容	要望
(2)－6. 居住用財産の買換え 等に係る特例措置の 延長 【所得税、個人住民 税】	多様なライフステージに応じた住宅を無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置を延長する。 【譲渡益が生じた場合】 ①住宅の住替え（買換え）にあたって、譲渡資産に係る譲渡益に対する課税について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰り延べ（※） ※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税 【譲渡損が生じた場合】 ②住宅の住替え（買換え）にあたって譲渡損失が生じた場合であって買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除） ③ 住宅の譲渡にあたって譲渡損失が生じた場合であって譲渡資産に係る住宅ローン残高が残るときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）	令和8年1月1日から2年間延長
(2)－7. 認定長期優良住宅に 係る特例措置の延長 【登録免許税、固定 資産税、不動産取得 税】	将来にわたり活用される良質な住宅ストックの形成を進め、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図るため、認定長期優良住宅に係る特例措置を延長する。 ○固定資産税 一般住宅特例（1/2減額）の適用期間を延長 （戸建て：3年→5年、マンション：5年→7年） ○不動産取得税 課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 （1,200万円→1,300万円） ○登録免許税 税率を一般住宅特例より引き下げ ・所有権保存登記 一般住宅特例0.15%→0.1% ・所有権移転登記 一般住宅特例0.3% →戸建て0.2%、マンション0.1%	固定資産税・不動産取得税 令和8年4月1日から2年間延長 ※登録免許税は令和9年4月1日から延長

項目【税目】	内容	要望
(2)－8. 老朽化マンション建替え等の促進に係る特例措置の拡充 【登録免許税、不動産取得税】	既存のマンションについて老朽化が今後ますます進む中、耐力不足や居住環境の悪化も懸念される。今般マンション関係法の改正法が成立したところであり、健全なマンションへの更新を図るべく、建替え等に関する特例措置を拡充する。 ○登録免許税 ・マンション建替事業 権利変換手続開始の登記の非課税措置、組合が売渡請求等により取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置、権利変換後の土地に関する登記の非課税措置 ・マンション敷地売却事業 組合が売渡請求により取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置、分配金取得手続開始の登記の非課税措置、権利消滅期日後の建物及び土地に関する登記の非課税措置 ○不動産取得税 施行者等に対し、特定要除却認定マンション及びその敷地を取得した場合の非課税措置	令和8年4月1日から拡充
(2)－9. 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長 【登録免許税】	土地等の流動化・有効利用の促進等を図るため、以下の特例措置を延長する。 ・売買による所有権移転登記 本則2.0%→特例1.5% ・信託登記 本則0.4%→特例0.3%	令和8年4月1日から3年間延長

項目【税目】	内容	要望
(2)－10. 宅地建物取引業者等 が取得する新築住宅 の取得日に係る特例 措置及び一定の住宅 用地に係る税額の減 額措置の期間要件を 緩和する特例措置の 延長 【不動産取得税】	本特例措置は、ディベロッパー、ハウスメーカー、 宅建業者等の事業者における不動産取得にかかる流 通コストの負担軽減を通じて、良質な住宅の建設・ 流通を促進し、国民の居住水準の向上を図るもので ある。 本特例措置を廃止すると、税コストが消費者に転嫁 され消費者の負担が増大することから期限を延長す る。 ○不動産取得税 ①宅地建物取引事業者に対する新築住宅のみな し取得時期の特例措置 ・ 本則：6ヶ月 ・ 特例措置：1年 ②住宅用土地に対する不動産取得税の軽減措置 を受ける場合の土地取得から新築までの期間 要件にかかる特例措置 ・ 本則：2年 ・ 特例措置：3年 (但し、100戸以上の共同住宅等で、土地を取 得した日から新築されるまでの期間が3年を 超えると見込まれることについてやむを得な い事情があると都道府県知事が認める場合は 4年)	令和8年4 月1日から 2年間延長
(2)－11. 耐震改修、バリアフ リー改修、省エネ改 修が行われた既存住 宅に係る特例措置の 延長 【固定資産税】	既存住宅の耐震化及びバリアフリー化・省エネ化を 促進することで、住宅ストックの品質・性能を高め 、良質な住宅ストックの循環利用、循環型の持続可 能な社会の実現を図るため、住宅リフォーム（耐震 ・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォー ム）をした場合の特例措置を延長する。 ○固定資産税 工事翌年の固定資産税の一定割合を減額 耐震改修：1/2 減額 バリアフリー・省エネ改修：1/3 減額 長期優良住宅化：2/3減額	令和8年4 月1日から 2年間延長

5. 中長期的要望事項

(1) 創設当初の意義（土地への投資抑制等）を逸している税制の廃止

- ・土地譲渡益に対する追加課税制度及び地価税については、現在の市況等を考慮すると創設当初の意義を逸しているため廃止を要望する。

(2) 会計上認められている繰延ヘッジ処理における有効性判定省略規定の容認

- ・会計上、金融商品実務指針（158頁）において、ヘッジ手段とヘッジ対象の重要な条件の一致がある場合は有効性判定の省略が認められている。税務上（法施行令121条、121条の2）は、この様な規定は設けられていない為、金融商品実務指針と同様の規定の創設を要望する。

以 上

一般社団法人 日本建設業連合会

会 長 宮 本 洋 一