

住宅税制を考える

住団連では、2020年7月にストック型社会に相応しい住宅税制を目指し、再構築する目的で、中長期を展望し今後の住宅税制のあり方の方向性を示すものとして「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」をとりまとめました。

その際にご協力いただいた学識経験者の方々に各税目ごとの「問題点と抜本的見直しの方向性」について寄稿いただき、「住宅税制を考える」をテーマに数回にわたり連載をしていきます。

提言本文は
こちらから



- 第2回 流通税 -

不動産流通税の問題点と抜本的見直しの方向性

明治大学 法科大学院 教授
岩崎 政明 氏

1. はじめに

現行税制においては、不動産（本稿では、原則として土地及び建物のことをいう。）に対して、その取得時、保有時及び譲渡時において、国又は地方団体のいずれかの行政主体により、様々な種類の租税が課されている。また、納税義務者の観点から見ても、同一不動産の移転に関連して、譲渡人と譲受人との両方に、異なる種類の租税が課されている。さらに、これらの租税は、それぞれの課税目的等の違いといった政策的観点から、それぞれ別の税率が定められているため、ある不動産の所有者は、当該不動産について、トータルでどれだけの金額の租税負担を負っているのかがわかりにくくなっている。

このような特色を持つ資産としては、ほかにも、自動車（自動車取得税（取得時）、自動車税又は軽自動車税（保有時）、自動車重量税（利用時）が課される。）や輸入原油（原油から精製、販売の時点に応じて、関税、石油税、石油ガス税・ガソリン税・軽油引取税・航空機燃料税、消費税が累積課税されることになる。）などもある。これらの資産に共通する性質は、登記登録制度があるか、法律により取扱者が規制されているため、納税義務者又は課税の対象たる資産を捕捉することが比較的容易なことにある。

なかでも、不動産は、古くから、波動的に多種多様な租税が課されてきた資産の典型である。なぜ不動産に対してはこのような税制がとられてきたのであろうか、それは妥当な制度といえるのか、今後改革する必

要があるとすればどのような方策がありうるのか、その改革に対してはどのような障害が予想されるのか。本稿では、このような問題意識に立って、今後の不動産流通に対する税制を改革する必要性の根拠と見直しの方策を考えてみることにしたい。

2. 不動産流通税の特色と問題点

不動産を課税物件（国税）ないし課税客体（地方税）とする租税は、歴史的に、古くから存在した。これは、我が国だけでなく、世界の多くの国に共通する。その理由は、不動産に対する課税は、納税義務者の捕捉に困難があったとしても、課税物件は「不動」資産であるから捕捉が容易で、かつ租税滞納の際には「不動産」自体を徴収すればよいから、国庫において確実な税源で、また、不動産所有者は、一般に、特定少数の富裕者であるから、執行も容易であったことにある。不動産を強制徴収されると所有者は困るから、一般には高い納税率が期待されるし、納税義務者不明ということも少ない。それゆえ、不動産登記制度が未整備な国であっても、租税制度としては創設可能である。要するに、施政者にとって、取りやすい（執りやすい＝執行しやすい、捕りやすい＝捕捉しやすい、獲りやすい＝徴収しやすい）租税であるからこそ、国際的に古くから普及してきたのである。

特にわが国においては、不動産の取得時に課税される流

通税が多いが、それぞれ法解釈上の問題点を含んでいる。

第1は、不動産取得税（道府県税）である。この課税客体は、判例によれば、不動産の「取得」という「経過的事実」であるとされている（最判昭和48年11月16日民集27巻10号1333頁）。なお、現在執行停止中の特別土地保有税についても、最高裁判所は、同税は流通税であるから、その課税客体は土地の移転の事実自体に着目して課されるものであると判示している（最判平成14年12月17日判時1812号76頁）。しかし、このように考えると、いったん売買契約に基づき売主から買主に不動産が譲渡され、買主が不動産取得税を納付した後に、当該契約が解除され、原状回復により不動産が売主に返還された場合にも、新たな移転の事実があったものとして、当初の売主には不動産取得税が課されることになる。不動産が出戻りしただけであるにもかかわらず、不動産取得税は同一の地方団体から売主と買主の両方に課される、往復課税ともいべき状況が生ずるわけである。それゆえ、学説からは、不動産取得税の課税客体は、所有権の取得という「法律行為」と解釈すべきであり、そうすれば契約解除により不動産の譲渡という法律行為が遡及的に取り消されるから、当初の買主に対する不動産取得税も過誤納金として還付対象となり、また遡及的原状回復による土地の返還に対しては売主に不動産取得税は課されないと主張されている（金子宏『租税法第24版』（弘文堂・2021年）879頁、岩崎政明「判批」判例時報1834号・判例評論538号（2003年）168頁を参照。）。

第2は、登録免許税（国税）である。登録免許税も、租税の性質としては、流通税である。この課税物件は、所有者・所有物の内容の登記という「事実」であって、所有権という権利の取得ではない。民法は物権変動につき意思主義を採用しているので、登記は對抗要件でしかない。登記自体は、所有権を取得することを意味するのではなく、国家機関である登記所が、ある不動産の所有者を記録したという「事実」が課税

物件というしかない。ところが、このように考えると、登記等が有効要件を欠いていたため抹消された場合でも、いったん登記されたという事実は遡及的に消滅するものではないから、登録免許税の課税には影響がないことになる。さらに、抹消したときには、抹消登記をし、手数料を納付すべきことになる。この考え方に対しても、学説からは上記と同様の批判がありうる。

なお、不動産の登記の申請又は嘱託にあたっては、登記申請書又は登記嘱託書に、登録免許税額及び課税標準額を記載しなければならないとされているが（不登法施行規則38条）、これに対して、国税通則法では、登録免許税の納税義務は登記等の時に成立し（同法15条2項13号）、納付すべき税額は納税義務の成立と同時に確定するとされている（同条3項6号）から、登記の申請又は嘱託に先立って納税が求められているように解されることも問題である。これは予納の一種と解さざるを得ない（金子・前掲書872頁）。

第3は、印紙税（国税）である。この課税物件は、各種契約書その他の「文書の作成」という一定の「事実」を対象として課される流通税である。印紙税は、原則として課税文書に印紙を貼付し、それを証印する方法で納付しなければならないとされている（印税8条）。しかし、今後、契約書等の電子化が進み、無文書で、契約当事者がオンライン契約を締結するのが一般化したとき、印紙税の賦課徴収をどのように担保するか、その非違事実をどのように発見するかという問題が生ずる。この点は、伝統的に Stamp duty を課してきたイギリスでも同様に、イギリスは2003年財政法に基づき、土地に対する印紙税を廃止し、印紙税代替土地税（SDLT:Stamp Duty Land Tax）を、イングランドと北アイルランドの土地取引に導入した（その後、現在では連合王国全土に広がっている）。これは印紙税ではなく、「土地取引」に課せられる自己申告の譲渡税の一種である。自己申告であるが故に課税漏れが多く指摘されている。

■流通課税の問題

出典：「考えよう！日本の住宅税制」（一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅税制・金融委員会）

住宅流通を妨げる3つの流通課税



- ①不動産取得税は、消費税との重複課税です。
- ②不動産登記は、不動産の所有権の存在を示しているだけで所有権を保証しているものではないのに、税負担が過大です。
- ③印紙税は課税事項を証明する目的で作成される文書書面に課税されますが、印紙には証明する効力はありません。契約金額に応じて印紙税額が異なることは合理的でなく、契約手段によって課税の有無が異なる点も合理性に欠けます。



3. 不動産取得税の改革課題

流通税は、古いタイプの租税であって、国が市場を管理していた時代の産物である。自由主義経済においては、自由競争や流通の自由をゆがめる欠点をもっている。そこで、次に述べるように、将来的には消費税（地方消費税を含む。以下、同じ。）へと転換していくべきと解される。

不動産取得税は、不動産流通の障害となり、憲法29条に基づく財産権や憲法22条に基づく経済的自由権や個人の居住・移転の自由を阻害する効果を持っていることから、現行法においても、様々な軽減免除措置が採用されており、結果的に、現在においては、事業用資産の取得が主たる課税客体となっている。しかし、これも資本ストックや設備投資を抑制する効果を持っているので、産業政策の障害になるとの批判が可能である。それゆえ、将来的には、不動産取得税は廃止し、消費税率の引き上げに伴い、地方消費税に吸収されるべきである。ただし、その場合には、都道府県レベルの財政需要にふさわしい地方消費税の分配が必要となるから、消費税率の引き上げは相当に高くなる必要がある。これが適当でないとするならば、道州制等の地方行政組織改革を行うか、消費税全体を地方に税源移譲するか等を検討する必要が生じ、いずれにせよ大規模な改革となろう。

また、歴史的に見ると、不動産取得税は、大正15年の内務大蔵省令「地方税二関スル法律施行規則」11条により制定施行された後、シャープ勧告によりいったん廃止された。その理由は、不動産取得税（移転）の段階で重い移転税（流通税）たる不動産取得税を課税するよりは、固定資産税にその分の負担を転嫁し、少額に分割して多年に亘って徴収する方が資本蓄積の政策上得策だからであるといわれている。そして、固定資産税の前取りをするものと説明されたうえ、復活して現在に至っている。その理由は、不動産を取得するという比較的担税力のある機会に相当の税負担を求め、反面、当該不動産に対する将来にわたる固定資産税を緩和することにあると説明されている。

しかしながら、現行制度では、不動産取得税は都道府県税であるのに対し、固定資産税は原則的に市町村税であり、課税主体が異なる以上、上記の不動産取得税復活の理由は整合していない。また、もし不動産取得税の性質を流通税ではなく、財産税と考えたうえで、固定資産税の前取りであるというのであれば、不動産取得と近接した時期において、保有税の二重課税が生

ずるから、固定資産税の軽減措置が必要になるところ、現行法ではそのようになっていないことから、この不動産取得税復活の理由は現行法に整合していないことになる。結局、不動産取得税復活の根拠は、都道府県の財源を補充することにあつたのではないかと推測されるのである。

4. 登録免許税の改革課題

登録免許税は、流通税であるから、将来的には廃止して、消費税に吸収されるべきであるが、次の理由から、まずは手数料制度に改正するのが望ましい。

登録免許税は、古くは明治29年に制定された登録税法に基づくものであった。登録税創設の理由は、日清戦争後の財政逼迫のため、以前においては手数料であった土地家屋原簿への登録料を租税に変更して強制徴収することにあつたといわれている。そして、明治32年に不動産登記法が制定されたのに伴い、登録税法の登録事項・税率も改正され、不動産価額の1000分の25とされた。その後数々の戦争を経て、昭和42年に登録税法が抜本改正され、不動産の登記に対しては、固定資産税評価額を課税標準とし、登記原因に応じて1000分の6から1000分の50の税率で課する登録免許税法が制定された。これが現行法の元になっている。その後は、不動産価格の高騰期には増税され、不況期には景気浮揚策として減税が行われ、さらにその時々不動産政策により、重視される不動産の用途や機能に着目した減税措置が加わって（歴史的展開については、大柿晏己「不動産流通税の変遷 (2)・(3)」FRKコミュニケーション12号(2022年)28頁・同13号(2022年)32頁)、政策税制の色彩が強くなっている。

登録免許税の課税物件は、各種の登記・登録・特許・免許・許可・認可・認定・指定及び技能証明とされ（登録2条）、課税の目的も異なる広範なものであるから一概には言えないが、少なくとも不動産の登記に係る登録免許税については、経済政策税制の一環として、老朽化した不動産の更新を進め、不動産流通を促進するため、先祖帰りして、手数料制度に戻すべきではないかと思われる。登録免許制度は、一定の地位・状況に係る公的証明という効果が伴っているので、登録免許を受ける者には、新たな価値が付与される。それゆえ、登録免許により受ける追加利益について、手数料を課することに合理性があると思われる。

■不動産流通税の歴史（概要）

| 西暦（和暦） | 不動産取得税 | 登録免許税 | 印紙税 |
|-------------|----------------------------|---------------|-----------------------|
| 1873（明治6）年 | | | 「受取諸証文印紙貼用心得方規則」により導入 |
| 1886（明治19）年 | | 「登記法」の制定 | |
| 1896（明治29）年 | | 「登録税法」制定 | |
| 1899（明治32）年 | | 「不動産登記法」の制定 | 数回の改正後「印紙税法」制定 |
| 1926（大正15）年 | 「地方税ニ関スル法律施行規則」により制定 | | |
| 1950（昭和25）年 | シャープ勧告の際、廃止 | | |
| 1954（昭和29）年 | 税制改正の際、固定資産税の税率の引き下げに併せて復活 | | |
| 1967（昭和42）年 | | 現行「登録免許税法」の制定 | 現行「印紙税法」の制定 |

5. 印紙税の改革課題

印紙税も、流通税であるから、前述のように、将来的には廃止して、消費税に吸収されるべきであるが、登録免許税に準じて、まずは手数料制度に改正するのが望ましい。というのは、印紙税にも、一定の取引の内容に係る公的証明という効果があるから、そのようなものに限っては、公的証明という追加利益について、手数料を課する制度として印紙税を存続する合理性があるからである。とはいえ、今後、電子取引が一般化して行くであろうから、捕捉の困難性、課税の公平性の観点から、手数料に改正したとしても、制度を維持していくことには相当の困難が伴うと解されよう。

6. 不動産流通税改革に立ちはだかる根本的問題点

以上に述べたように、不動産取得税も登録免許税も印紙税も、いずれも将来的には消費税の税率を引き上げる際に廃止し、これらに転換されるべき租税であると解される。

しかしながら、消費税の税率を引き上げることに對しては、根強い反発があるため、現状では、これ代わるものとして、各種流通税を多段階に分けて、異なる税目により分割課税するという状況が続いているのであろう。国民、報道機関における消費税に対するアレルギーは強い。そこには、導入時の経緯への疑問、使途が必ずしも透明でないこと、政治・行政への不信感などがあるのかもしれない。加えて、消費税には物流阻害効果があるので、経済取引の安定のためには過度な

税率引き上げが望ましくないことも明らかである。それにもかかわらず、安定的な国家運営と国民福祉とためには安定税源が必要不可欠であり、また税制の簡素化・透明化のためにも、諸税の整理と引き換えに消費税の強化はやむを得ないのではないと思われる。

なお、住団連が公表した2020年7月31日付『住宅税制の抜本的見直しに向けた提言』においては、「①印紙税の廃止」、「②登録免許税も廃止し、登録事務等の行政コストに対応する手数料に代えること」、「③不動産取得税も廃止した上で、一部を固定資産税に代替すること」、「④消費税については、超長期にわたり使用される住宅という財の特性を踏まえ、毎年の住宅サービスの消費に対する課税とすべきである」との方向性が示されている。

■参考文献

本稿は、岩崎政明「これからの不動産税制～21世紀型不動産税制への改革の課題と方策」税大ジャーナル21号（2014）1～13頁を発展させたものである。このほか、住宅不動産税制研究会（岩崎政明座長）「今後の住宅取得支援税制のあり方に関する調査研究（報告書）」（2008年、不動産協会）、住宅・不動産税制のあり方に関する研究会編（岩崎政明座長）『「流通新時代」における望ましい住宅・不動産税制の構築に向けて（報告書）』（2011年、不動産流通経営協会）も参照されたい。

■岩崎政明（いわさきまさあき）氏 プロフィール



1955年生まれ。愛知大学講師・助教授、富山大学助教授、横浜国立大学助教授・教授、同大学院国際社会科学研究院法曹実務専攻長（法科大学院長）を経て、2018年4月より現職。2021年4月より横浜国立大学名誉教授。ロンドン大学客員研究員、Harvard Law School 客員研究員。租税法学会理事、資産評価政策学会会長、International Fiscal Association 日本支部理事、法と経済学会理事、日本公法学会会員。国税庁国税審議会元会長、国税庁税務大学校客員教授、神奈川県弁護士会資格審査会元委員・同懲戒委員会元委員、公益財団法人日本税務研究センター評議員、公益財団法人租税資料館理事を歴任。