平成 30 年度

住宅税制の抜本的見直しに向けた調査

報告書

（G7 住宅税制等比較調査版）

平成 31 年 3 月

一般社団法人 住宅生産団体連合会

目　次

Ⅰ．G7 各国の税収構造及び不動産関連税収の状況 1
1．保有税の比較 1
2．相続税の比較 3
3．流通税の比較 5
4．付加価値税（消費税）の比較 5
5．国民負担率の比較 7

Ⅱ．米国の住宅税制 8
1．税制の体系と住宅関連税 8
2．住宅税制の系譜 9
3．住宅税制の概要 17

Ⅲ．英国の住宅税制 49
1．税制の体系と不動産関連税 49
2．不動産税制の系譜 49
3．住宅税制の概要 57

Ⅳ．ドイツの住宅税制等 69
1．税制の体系と不動産関連税 69
2．不動産税制の系譜 70
3．住宅税制の概要 77

Ⅴ．フランスの住宅税制等 95
1．税制の体系と住宅税制 95
2．不動産税制の系譜 96
3．住宅税制の概要 100

Ⅵ．イタリアの住宅税制等 112
1．流通税 112
2．登記手数料及び公証人費用 114
3．付加価値税 114
4．保有税 115
5．住宅取得促進税制等 116
6．譲渡益課税及び贈与・相続税制 117

Ⅶ．カナダの住宅税制等 118
1．流通税 118
2．登記手数料 120
3．付加価値税 120

４．保有税 122
５．住宅取得促進税制等 123
６．譲渡益課税及び贈与・相続税制 124

Ⅷ．主要各国における住宅税制の比較 127
１．付加価値税（消費税）の比較 129
２．流通税の比較 131
３．保有税の比較 132
４．譲渡益課税の比較 133
５．贈与・相続税の比較 134
６．住宅取得促進税制等の比較 135

Ⅸ．主要各国における住宅税制負担の比較 137
１．流通税及び付加価値税の税負担率の比較（注文住宅：建物の建築工事のみ） 140
２．流通税及び付加価値税の税負担率の比較（注文住宅：土地及び建物の建築工事） 141
３．流通税及び付加価値税の税負担率の比較（新築分譲住宅取引） 143
４．流通税及び付加価値税の税負担率の比較（既存住宅取引） 144
５．保有税の税負担率の比較 145
６．建物・土地別の各国流通税及び付加価値税、保有税の負担比較 146
７．住宅取得促進税制による税負担の軽減率の比較 149
８．流通税・付加価値税・保有税・住宅取得促進税制を考慮した税負担率の比較 152

Ⅰ. G7 各国の税収構造及び不動産関連税収の状況

最初に、OECD が毎年、加盟国の協力を得て取りまとめている歳入統計（Revenue Statistics）に基づき、G7 各国における税収構造などを大まかに比較する。特にここでは、各国の税目別の税収額を総税収額で除した税目別総税収比率に着目する。この比率は、各税目の総税収に対する構成率（以降、これを総税収に対する各税目のウエイトと呼ぶ）なので、調査対象国が各税目にどの程度依存しているかが把握でき、調査対象国の住宅関係税制の特徴を比較するができる。

この歳入統計は、不動産関連税制の状況把握のためにまとめられたものではないが、わが国の固定資産税に相当する各国の保有税の総税収比率をみれば、各国の財政や経済が、どれだけ住宅を含む不動産等に対する保有税に依存しているかをみることができる。ただし、G7の中では、居住用と商業用物件への課税を区分できるのは英国だけである。

譲渡益課税については、株式や債券などの金融資産に対する譲渡益課税との区分がなく、住宅や不動産部門としての総税収比率をみることはできない。

流通税については、国によっては金融資産やその他の資産の流通税（譲渡税や移転税、金融サービス課税など）が加算されているため住宅や不動産への負担をみることは難しいが、各国の相対的な傾向をみることはできる。

流通税の一部とも言える付加価値税（消費税）については、住宅を含む不動産売買や賃貸借等に伴う不動産関連の消費税額は区分されておらず、やはり住宅や不動産部門として区分した負担をみることはできない。

贈与や相続税についても、金融資産などが含まれ不動産だけを区分しているわけではないので、事情は同様であるが、各国共に相続に占める不動産の割合は一般に高いものと考えられるため、相対的な比較を行うことは一定の意義があると考えられる。

1. 保有税の比較

最初に保有税について、歳入統計に基づいて、2005 年から 2017 年までの税収の推移を見る（図表 1-1）。歳入統計から得られる保有税の各国内訳としては、日本は固定資産税及び都市計画税、特別土地保有税、地価税がある。カナダは不動産税、フランスは住居税や既築不動産税、ドイツは不動産税、イタリアは3つの税目から成る保有税、英国はカウンシルタックスやビジネスレイト、米国は財産税である。

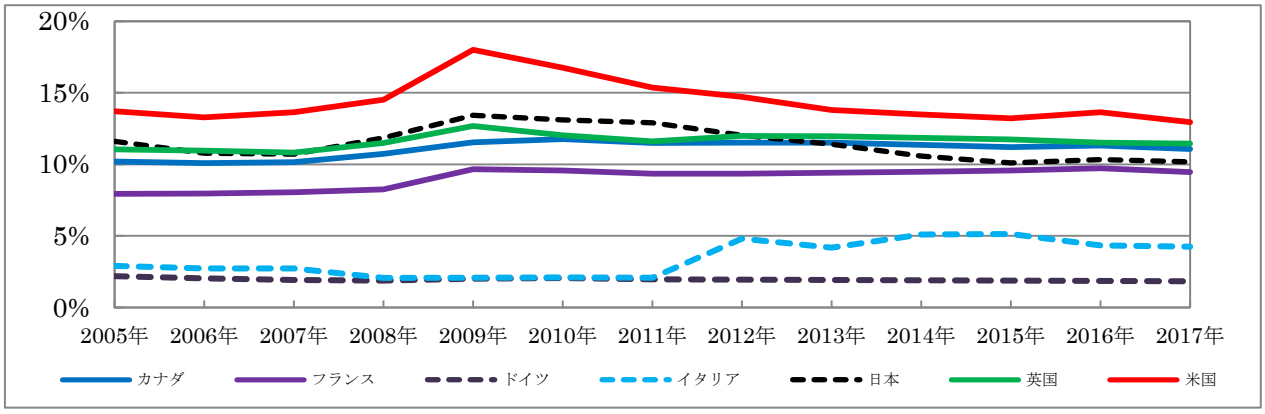
図表 1-1　OECD 歳入統計に基づく保有税収の推移

税項目		2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	単位
日本	合計:	10,116	9,768	9,949	10,123	10,128	10,225	10,237	9,799	9,882	10,016	10,005	10,165	10,283	10 億円
	固定資産税(都道府県)	16	10	14	18	19	5	3	2	2	2	2	3	4	
	固定資産税(地方自治体)	8,862	8,572	8,729	8,876	8,874	8,961	8,966	8,580	8,653	8,769	8,755	8,894	9,004	
	都市計画税	1,233	1,182	1,202	1,225	1,233	1,256	1,268	1,216	1,227	1,244	1,244	1,262	1,275	
	特別土地保有税	4	3	4	4	2	3	1	1	1	2	3	7	0	
	地価税	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
カナダ	合計:	40,343	42,200	44,567	47,466	49,874	51,702	53,555	55,719	57,769	60,276	62,284	64,174	65,567	100 万カナダドル
	不動産税(州)	2,934	3,022	3,164	4,288	4,426	4,476	4,551	4,728	4,946	5,275	5,414	5,867	5,822	
	不動産税(地方自治体)	37,409	39,178	41,403	43,178	45,448	47,226	49,004	50,991	52,823	55,001	56,870	58,307	59,745	
フランス	合計:	38,095	40,301	42,130	43,942	47,471	50,061	52,390	54,879	57,411	58,465	60,443	62,618	64,124	100 万ユーロ
	住居税	11,121	11,878	12,433	13,036	14,407	15,254	15,894	16,780	17,470	17,790	18,424	18,806	19,310	
	既築不動産税	10,770	11,466	11,983	12,525	13,647	14,403	15,145	15,868	16,539	17,003	17,557	18,465	18,925	
	廃棄物収集税	4,710	4,895	5,117	5,370	5,411	5,699	5,910	6,101	6,552	6,369	6,567	6,703	6,803	
	非既築不動産税	974	831	851	863	895	919	917	933	955	961	980	955	969	
	農業振興税	57	58	59	59	61	61	62	62	62	63	61	59	56	
	街区清掃税	74	73	74	74	71	75	75	109	109	109	109	109	113	
	その他	46	80	67	43	70	69	107	111	131	117	163	65	112	
	世帯以外に課せられる保有税	8,267	8,889	9,291	9,696	10,537	11,109	11,672	12,220	12,727	13,080	13,570	14,246	14,575	
ドイツ	不動産税計:	10,247	10,398	10,713	10,807	10,936	11,315	11,674	12,017	12,377	12,690	13,215	13,654	13,965	100 万ユーロ
イタリア	保有税(ICI、IMU や TASI、TARI など)計:	11,736	12,090	12,778	9,683	9,461	9,663	9,848	23,942	20,748	25,201	25,558	21,670	21,522	100 万ユーロ
英国	合計:	40,778	43,007	44,891	47,330	48,871	50,028	51,638	53,269	55,139	56,618	58,187	60,262	62,763	100 万ポンド
	北アイルランド・レイト	233	244	265	329	355	335	391	416	409	404	384	372	362	
	カウンシルタックス	20,926	22,057	23,217	24,262	24,926	25,438	25,724	26,055	27,061	27,946	28,779	30,018	31,726	
	地方協会へのレイト	147	155	127	122	131	146	157	164	170	176	195	208	218	
	世帯以外の不動産保有税(ビジネスレイト)	19,472	20,551	21,282	22,617	23,459	24,109	25,366	26,634	27,499	28,092	28,829	29,664	30,457	
米国	財産税	351,318	375,020	403,828	413,772	435,104	435,042	439,178	442,198	448,766	465,050	479,366	499,842	524,075	100 万ドル

(資料)OECD 歳出統計 2005～2017 に基づき作成。日本以外の国の順番は OECD 歳入統計にしたがっている。

日本の保有税収は、長期にわたる地価の低迷にもかかわらず、上昇基調にある(図表 1-1)。ただし、総税収比率を見ると(図表 1-2)、2005 年から 2010 年へと上昇していた保有税のウエイトは、2014 年に消費税率が 5%から 8%に上げられたことによって縮小し、2015 年及び 2017 年は 10%強の水準にある。このため現状においては、カナダや英国、米国の保有税のウエイトよりもやや低めで、フランスよりもやや高めの水準である。ただし、消費税率が 10%になると、日本の保有税の総税収割合は、フランスを下回るものと考えられる。

図表 1-2　G7 各国における保有税収／総税収比率の推移(2005 年～2017 年)



一方、ドイツ及びイタリアの保有税ウエイトは低く、米英加仏日とは異なるグループを形成している。イタリアでは主たる住宅には保有税は課されない。ドイツは歴史的に保有税のウエイトは低めである。

なお、米国や日本、英国など、多くの国が 2009 年に保有税の構成率が一次的に上昇し、その後は復帰

しているのは、米国の金融危機により、法人所得税や個人所得税、売上税や付加価値税の税収が下がり、経済の影響を受けにくい既存不動産を中心とする保有税収が維持され、相対的に保有税収比率が高まったためである。税収が安定していることは、保有税の特徴である。

図表 1-3　G7 各各国における保有税収と総税収の推移

	保有税収総額				税収総額				保有税収総額	税収総額	単位
	2005 年	2010 年	2015 年	2017 年	2005 年	2010 年	2015 年	2017 年	2005－17 伸び率	2005－17 伸び率	
日本	10,116	10,225	10,005	10,283	87,095	78,024	99,068	101,007	1.7%	16.0%	10 億円
カナダ	40,343	51,702	62,284	65,567	395,771	439,803	555,477	592,691	62.5%	49.8%	100 万カナダドル
フランス	38,095	50,061	60,443	64,124	480,547	522,502	631,756	677,671	68.3%	41.0%	100 万ユーロ
ドイツ	10,247	11,315	13,215	13,965	468,995	549,258	703,215	764,202	36.3%	62.9%	100 万ユーロ
イタリア	11,736	9,663	25,558	21,522	403,851	462,506	498,108	506,268	83.4%	25.4%	100 万ユーロ
英国	40,778	50,028	58,187	62,763	369,331	415,583	495,560	548,453	53.9%	48.5%	100 万ポンド
米国	351,318	435,042	479,366	524,075	2,564,174	2,598,001	3,625,304	4,049,985	49.2%	57.9%	100 万ドル

（注）豪州は 2016 年値である。

2005 年から 2010 年、2015 年、2017 年までの 4 ヵ年に区切り、各国の 2005 年から 2017 年までの保有税収総額の伸び率と総税収額の伸び率を比べてみると（図表 1-3）、カナダやフランス、イタリア、英国は、税収総額よりも保有税収総額の伸び率の方が高い。この背景には住宅価格の高騰があったことがうかがえる。

一方、日本やドイツをみると、総税収の伸び率の方が高い。ドイツでは住宅価格が上昇して大きな問題となった経緯があるが、保有税のウエイトが低く 2%前後であることと、主に都市部を中心とした価格高騰であり、全国ベースの総税収の伸び率はそれほど伸びなかったことが理由と考えられる。米国は法人税の減税による経済全般の伸び率が高く、まだ地価上昇が追いついていない状況と見られる。日本については、まだ土地価格の上昇率が低いためと判断されるが、ドイツや日本の課税評価や課税標準に至る手続き等、制度的に住宅価格の上昇を反映しにくいということも考えられる。

2. 相続税の比較

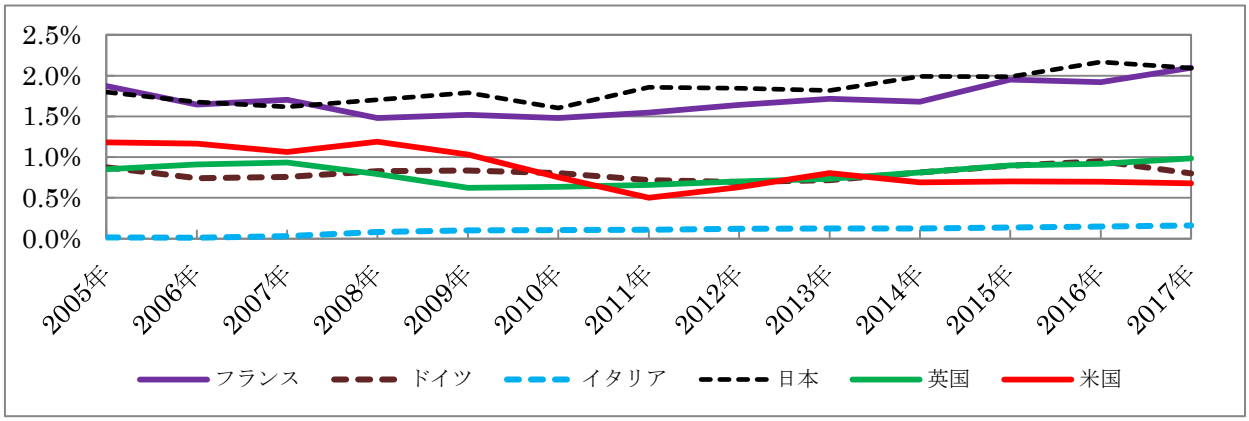
G7 各国のうち、イタリアの相続制のウエイトは最も低い。カナダには相続税はないので、図表 1-4 には掲載していない。その他の国において、相続税収の総税収に占める割合を見ると、日本とフランスは 2%台であるのに対し、米国や英国、ドイツは、いずれも 1%未満である。

図表 1-4　G7 各国における相続税収／総税収比率の推移（2005 年～2017 年）

税項目		2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	単位
日本	相続税及び贈与税合計	1,566	1,519	1,503	1,455	1,350	1,251	1,474	1,504	1,574	1,883	1,968	2,131	2,115	10 億円
フランス	相続税及び贈与税合計	9,006	8,346	8,910	7,894	7,462	7,738	8,668	9,616	10,456	10,375	12,317	12,362	14,208	100 万ユーロ
	相続税	7,526	6,897	7,794	6,996	6,782	6,806	6,881	7,596	8,433	8,850	10,540	10,562	11,840	
	関連税収及び課徴金	76	69	59	115	105	56	194	629	935	75	150	174	113	
	贈与税	1,404	1,380	1,057	783	575	876	1,593	1,391	1,088	1,450	1,627	1,626	2,255	
ドイツ	相続税及び贈与税合計	4,097	3,763	4,203	4,772	4,550	4,405	4,246	4,305	4,633	5,452	6,290	7,007	6,114	100 万ユーロ
	相続税	3,605	3,311	3,699	4,199	4,004	3,876	3,736	3,788	4,077	4,798	5,535	6,166	5,380	
	贈与税	492	452	504	573	546	529	510	517	556	654	755	841	734	
イタリア	相続税及び贈与税合計	61	47	149	388	462	483	510	592	622	622	674	736	814	100 万ユーロ
英国	相続税合計	3,150	3,575	3,867	3,257	2,401	2,642	2,936	3,129	3,379	3,886	4,442	4,801	5,390	100 万ポンド
	相続税	3,100	3,471	3,764	3,130	2,305	2,592	2,856	3,041	3,293	3,702	4,359	4,703	5,290	
	その他資産の移転	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	その他	0	54	53	77	46	0	30	38	36	134	33	48	50	
米国	遺産税及び贈与税	30,305	32,928	31,509	33,863	24,917	19,525	14,379	18,995	26,129	23,794	25,367	25,506	27,517	100 万ドル

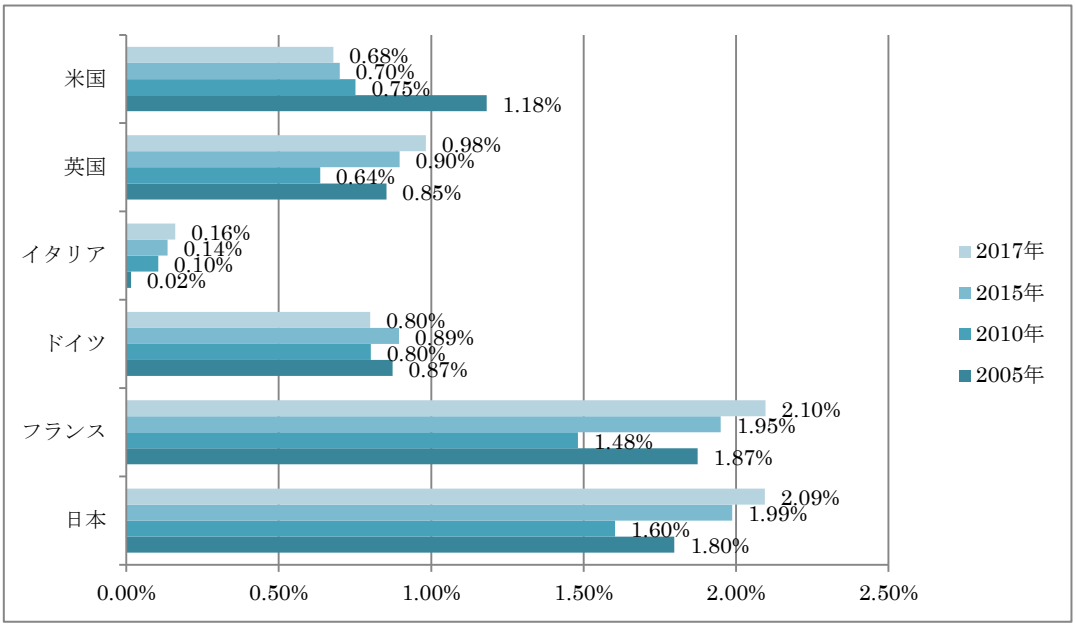
（資料）OECD 歳出統計 2005～2017 に基づき作成。

図表 1-5　G7 各国における相続税収／総税収比率の推移（2005 年～2017 年）



相続税については分配の効果は必ずしも検証されていないという見解[1]がある一方、日本の相続税のウエイトは緩やかではあるが、右肩上がりの傾向を持つ。相続税には、必ず居住していた住宅など、不動産が関わることから、住宅市場に与える影響も大きく、賃貸住宅建設の供給など、土地利用に与える影響も大きいと考えられる。したがって、わが国においては、今後、生前贈与税のあり方を含めて、相続税は住宅税制や広く住宅政策として、そのあり方を考えていくべき税目と位置づけられる。

図表 1-6　G7 各国における相続税収／総税収比率の推移（2005/2010/2015/2017 年）



[1] 財団法人日本住宅総合センター「相続・贈与税制再編の新たな潮流～イギリス、アメリカ、ドイツ、フランス、スイス、カナダ、オーストラリア、日本～」海外住宅・不動産税制研究会編著、p. 302-304

3. 流通税の比較

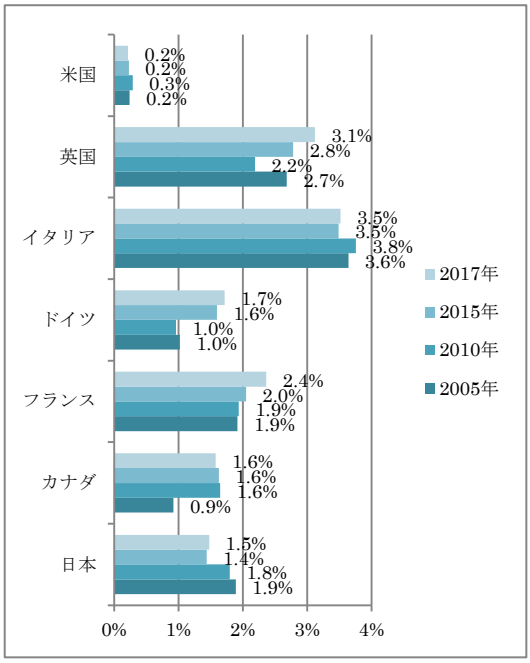
OECD 歳入統計には、有価証券等の金融資産にかかる取引税が流通税の内数として含まれているため、不動産の取引だけに課税する流通税としては分析できない国がある。わが国でも、印紙税は不動産取引や賃貸者契約だけに課されるものではなく、請負契約や領収書などの文書にも課税されるものである。ただし、印紙税の総税収に占める割合を見ると、不動産市場や金融市場全般の大まかな動向と対比することはできよう。

フランスやドイツ、英国は、近年、住宅を中心とする不動産価格が高騰したため、これを抑制するために流通税を重課した経緯があり、2015 年及び 2017 年は、流通税のウエイトが上昇している。米国の流通税のウエイトは他国と比べ著しく低い。米国の各州や地方自治体における流通税率は住宅取引の場合、ニューヨーク市やシカゴ市などの大都市部については 1～1.5%程度であるが、多くの地域で 1%を大きく下回っている（後述の図表 2-6、図表 2-7 参照）。

図表 1-7　流通税収の推移

	2005 年	2010 年	2015 年	2017 年	単位
米国	6,199	7,519	8,268	8,820	100 万ドル
英国	9,910	9,098	13,789	17,099	100 万ポンド
イタリア	14,698	17,365	17,369	17,803	100 万ユーロ
ドイツ	4,791	5,290	11,249	13,139	100 万ユーロ
フランス	9,219	10,127	12,940	16,020	100 万ユーロ
カナダ	3,654	7,254	9,053	9,355	100 万カナダドル
日本	1,646	1,403	1,426	1,492	10 億円

図表 1-8　流通税の総税収比率の推移



4. 付加価値税（消費税）の比較

歳入統計には、住宅などの不動産に係る付加価値税収の内訳がないため、不動産との関係で論じることはできないが、わが国では消費増税に伴う住宅への負担軽減の取扱いが議論となっているため、対象国における付加価値税のウエイトについて見ておくことにする。

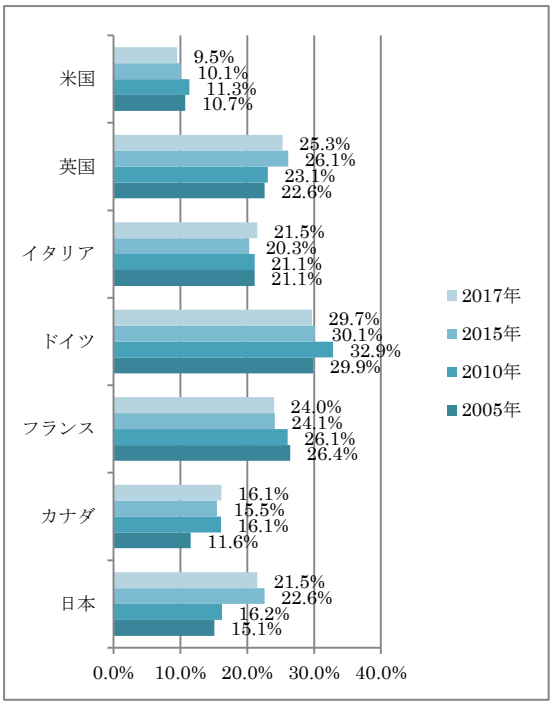
付加価値税について、欧州各国と比べて顕著な違いは、ウエイトに現れている。カナダ及びアメリカ[2]は、総税収に占めるウエイトが 10%～20%以下程度であるのに対し、英国、イタリア、ドイツ、フランスは 20%～30%の高水準にある。日本は消費増税による 2015 年から 20%を超えた。

各国のウエイトが比較的安定しているのに対し、日本は 2014 年の 5%から 8%への増税のために、消費税のウエイトが拡大し、20%を超えるようになった。2019 年 10 月から税率を 10%に引き上げた場合、英国やフランスのウエイト水準に達する可能性がある。

図表 1-9 消費税収の推移

	2005 年	2010 年	2015 年	2017 年	単位
カナダ	45,745	70,712	86,008	95,558	10 億円
フランス	127,096	136,129	152,550	162,835	100 万豪ドル
ドイツ	140,121	180,533	211,936	226,901	100 万ユーロ
イタリア	85,317	97,586	101,061	108,779	100 万ユーロ
日本	13,135	12,675	22,400	21,737	100 万ユーロ
英国	83,444	95,946	129,443	138,739	100 万ポンド
米国	275,299	294,445	364,594	385,033	100 万ドル

図表 1-10 消費税の総税収比率の推移



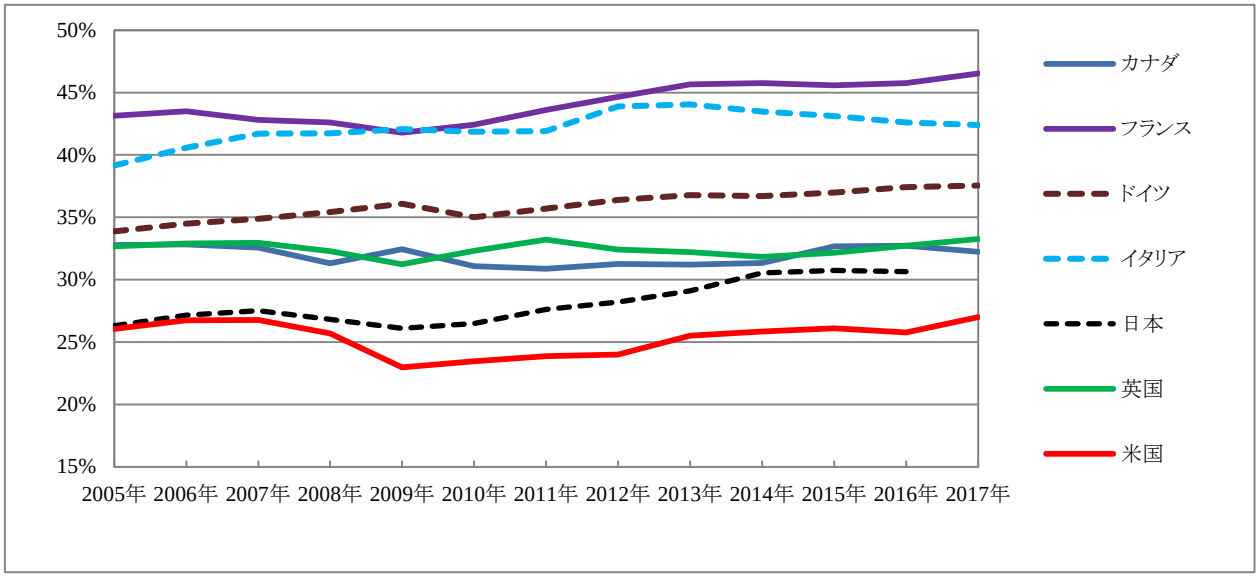
[2] 米国にはプエルトリコ以外に付加価値税はない。ここでみているのは、売上税と呼ばれる小売税であり、中間段階の仕入控除がある付加価値税ではない

5. 国民負担率の比較

各国の住宅税制における特例措置などをみるにあたっては、分配の観点から、どれほど国民が税を負担しているのかをみておく必要がある。このために、租税負担率と社会保障負担率を合計した国民負担率についても見る。

G7 で最も国民負担率が高いのはフランスで、次いでイタリア、ドイツである。日本はカナダや英国よりも低く、米国よりも高い状況にある。

図表 1-11 国民負担率の推移



図表 1-12 消費税の総税収比率の推移

	2005 年	2010 年	2015 年	2017 年
カナダ	32.8%	31.1%	32.7%	32.2%
フランス	43.1%	42.4%	45.6%	46.5%
ドイツ	33.9%	35.0%	37.0%	37.5%
イタリア	39.1%	41.9%	43.1%	42.4%
日本	26.3%	26.5%	30.7%	-
英国	32.7%	32.3%	32.2%	33.3%
米国	26.0%	23.5%	26.1%	27.0%

Ⅱ. 米国の住宅税制

1. 税制の体系と住宅関連税

米国は、50 州及び連邦首都であるワシントン DC、プエルトリコなどの州に属さない地方行政区画からなり、3,031 の郡や、郡を含む 89,004 の地方自治体から構成されている[3]。米国の各州は国と同じと言われるように、州や地方自治体の統治権は強く、公園やレクリエーション、消防、救急医療、地方裁判所、住宅、公共交通や公共事業(道路、下水、除雪等を含む)などの行政サービスを提供しており、住宅政策の法的権限や住宅税制も州や地方自治体が管轄している[4]。

図表 2-1　主な連邦税の種類と不動産関連税

直接税	所得税(個人所得税、法人税)→　不動産あるいはその権利などの(有償譲渡による)譲渡益課税(譲渡益課税)及び減価償却制度、特例措置などに関係。 遺産・贈与税　→　不動産の(無償)譲渡
間接税	特別燃料税、賭博税、アルコール・たばこ税、道路税、臨時利得税などからなり、不動産の売買や保有に直接関連した税はない。

(資料)https://taxfoundation.org/center/federal-tax-policy/　など様々なソースから確認。

図表 2-2　主な州・地方税の種類と不動産関連税

直接税	所得税(個人所得税、法人税)→　州・地方税でも不動産所得は総合課税されるが、個人所得に課税しない州(ワシントン州やネバダ州、テキサス州など)もある。 遺産・贈与税　→　連邦と対応した制度になりつつあるが、各州によって異なる。 固定資産税　→　不動産や個人資産に対する財産税(Property Tax)がある。ここで不動産税としないのは、絵画や馬など、その他の資産にも課税する州があるためである。また、物件の所有者ではなく、賃借人が直接負担する場合がある。
間接税	売上税　→　建設資材等に対する課税はあるが、不動産売買、宿泊代を除く賃貸料等に課税されることはない。 アルコール税、たばこ税、自動車税　→　不動産関連の課税はない。 不動産取引税　→　各州・地方自治体により異なる有償不動産譲渡に伴う州・地方税がある。 抵当権登録税　→　各州・地方自治体によっては、抵当権設定などのための課税がある。税ではなく、少額の手続き料金として徴収される場合が多い。

(資料)https://taxfoundation.org/center/state-tax-policy/　など様々なソースから確認。

[3] 2012 年 8 月時点。https://www.census.gov/newsroom/releases/archives/governments/cb12-161.html
[4] https://obamawhitehouse.archives.gov/1600/state-and-local-government

住宅関連税制は、各州、地方自治体毎に異なっており、米国の住宅税制をみる場合には、連邦による個人所得税及び法人税制、遺産・贈与税制の一部としての住宅税制と、州・地方税制における住宅税制の体系に分けて把握する必要がある（図表 2-1 及び 2-2）。

2. 住宅税制の系譜

米国の住宅税制で歴史的に大きな改正があり、社会経済、市場に影響を与えた税目は、地方税である財産税（保有税）及び連邦税である譲渡益課税（所得税）である。

売上税に関連しては、欧州的な付加価値税の導入論議は多少見受けられるものの、現状では不動産取引や住宅建設請負に課せられる税目ではない。不動産流通税については、各州・地方自治体において話題になるほど、高額の税率を適用してきたという報告はみあたらない。遺産税については、時限立法条項付きで 2010 年までに徐々に非課税枠を拡大し 2010 年には廃止する方向であったが、その後時限立法の延長が行われなかったため 2011 年に復活した。しかし、非課税枠は毎年拡大され、2019 年では1人あたり 1,140 万ドル（約 12.5 億円）に達している。このため米国の遺産税は、全人口の 0.1％程度の富裕層だけが支払う、分配策としては意義のない税制となっており、わが国の住宅税制の参考にはならない。したがって、以下では財産税と譲渡益課税の2点について、それらの系譜を追って概観することとする。

2-1 財産税の系譜

財産税は州・地方財政の重要財源であるが、住民の応益以上の負担となっていることを十分検討せずに、財産税の増税が頻繁に行われことを背景に、1978 年にカリフォルニア州において住民が増税を一定のキャップをもって抑える条例案を作成し、市民による提案第 13 号[5]（Proposition 13）が提起され，実際にそれが州民有権者の投票を通じて成立することとなった。これは「納税者の反乱」の始まりとして有名である。この住民投票は、歳入確保のために公共が財産税の増税を一方的に行うことを否定した点では従来にない画期的なものであり、以後、米国の地方財政において、公共側は安易な財産税の増税を行うことはできなくなった。

こうした増税抑制条項が適用された州・地方自治体では、公営住宅やアフォーダブル住宅整備、都市基盤整備に必要な資金の確保のために、税収に全面的に依存することは困難となったため、民間投資資金を誘導する公民パートナーシップの仕組みを構築したり、適正な規模の一般公債や免税事業債を発行したり、イリノイ州（シカゴ市等）やカリフォルニア州（ロサンゼルス、サンディエゴ）などで導入が進んだ増価税収金融（Tax Increment Financing: TIF）などの仕組みを導入したりして、民間資金を誘導し、多様かつ効率的な資金調達手段を講じる取り組みが盛んに行われることとなった。

[5] カリフォルニア州のプロポジション 13 などについては、社団法人日本不動産学会編「不動産学事典」に概説されている他、歴史的に注目されるべきものであることから、多数の文献がウェブ検索で見いだせる。佐藤和男「土地と課税、歴史的変遷からみた今日的課題」にも詳述されている。

なお、現在もカリフォルニア州では、財産税のみならず、様々な公共投資やサービスのあり方や財源の求め方について、重要案件については、住民提案が行われることが多い。最近では同州のサマータイム時間を止めるプロポジション7が住民投票にかけられ、カリフォルニア州で中間選挙に合わせて、11 月 6 日に州議会が夏時間（DST）の期間を変更することを認めるかを問う提案（プロポジション 7）の住民投票が実施され、賛成約 60％、反対約 40％で可決されたことが話題になった（更に議会で 3 分の 2 以上の賛成で採択される必要あり）[6]。

（1）財産税の特徴

①州毎に異なる財産税

米国の財産税は州毎に異なっているが、これは連邦による統合的な規制がないことによる。各州は独自の方式で州法等により財産税を確立し課税している。居住用資産については収益不動産ではないことから、評価や税率を通じて負担軽減措置を適用する州や地方自治体もあれば、事業用と居住用の課税を中立化し、一律同条件で課税しているところもある。前者を採用している地方自治体にはニューヨーク市やシカゴ市などの大都市が多い。

②州から地方自治体へ委譲されてきた財産税

財産税は 1920 年代まで州財源の主要部分を占めたが、その後、州は州所得税、売上税を創設し、主要な財源とするようになったこと、さらに州が直接的に不動産などを対象とする財産税を管理するよりも、地方自治体毎に移譲した方が課税評価や徴税の観点からみて効率的であるため、次第に財産税の多くは地方自治体（郡、地方自治体等）へ移譲されるようになった。近年、財産税は、州税収の 2～4 割、地方自治体税収の 6～8 割を占めるように変化しており、連邦は連邦所得税、州は州所得税と売上税、地方自治体は財産税を主要な税収とする構図に変わってきた経緯ある。

③一般財産税から不動産を対象へ～不動産は課税しやすい資産

米国の財産税は、当初は不動産を対象としていた。その後各州では課税ベースを拡大し、不動産に加え、無体財産や動産を加える傾向が一時的に進み、一般財産税と言われるようになったが、現状ではこうした動きは、無体財産や動産の課税評価上の困難性という問題や行政費用負担の増大という観点から静まり、再び不動産だけを対象とする傾向が強まっている。

これは課税対象として、且つ徴税費用を最低限に抑えるという観点からみても不動産が様々な資産の中で、最も扱いやすい資産として位置付けられているためである。

[6] https://ballotpedia.org/California_Proposition_7,_Permanent_Daylight_Saving_Time_Measure_(2018) や https://www.temeculavalleydemocrats.org/index.php/26763-2/ などで投票結果が微妙に異なるが概ね賛成 60%である。

（2）地方財政制度を塗り替えたカリフォルニア提案 13 号の効果と課題

①カリフォルニア提案 13 号の内容

1978 年 6 月に州議会を通過したカリフォルニアの提案 13 号（Proposition 13）は、財産税をはじめとする米国の地方税制のあり方を大きく塗り替える歴史的なきっかけとなった。提案 13 号以降、後述のマサチューセッツ州をはじめ、多くの州、地方自治体で住民投票が行われ、同様の制度が設けられることになった。

提案 13 号は、1970 年代後半における地価上昇による税負担の増大、公共投資のために比較的安易に財産税率が高められたことに住民が反発したことをきっかけとする、いわゆる「納税者による反乱」である。この住民投票は正式には「課税の制限のための州憲法修正発議（Tax Limitation-Initiative Constitutional Amendment）」と言い、発議者の名前をとって「ジャービス&ガン提案 13 号」とも呼ばれる。

この提案の内容は、取得時価凍結評価方式による財産税制の採用によって、課税の制限と州政府の歳出制限のために、以下内容の州憲法の修正を提案したものである。

- 税率の制限： 州憲法は、財産税の上限税率を時価の 1%に制限する。したがって、各地方自治体はこれを超えた税率で課税することはできない。税率変更は州議会において 3 分の 2 以上の賛成がなければ認められない。
- 課税評価額の凍結： 州憲法は、固定資産税の評価額を、1975～76 年水準の時価を基準年度価格とし、原則としてその価格に凍結する。インフレがあっても、年 2%以内の評価増以上には改定できない。ただし、不動産の売買や新築が行われた場合には、その時点の時価を基準年度価格とする。実際の取引価格を課税評価とする点は当時では新たな制度導入であり[7]、その後の米国における固定資産税評価は取引価格を参照することが一般的となった。
- 地方自治体は、投票者の 3 分の 2 以上の賛成がなければ、新たな税を導入できない。

②提案 13 号導入による納税者利益と課題

納税者にとって何よりも大きな利益は、財産税の増加により際限なく支出されてきた公共投資に歯止めをかけ、必要な支出のみを予算として計上し、税額を決めていくシステムがより明確化されたことある。一般に上限を定めた増税額や増税率の上限（以下「キャッピング」という）条件が付けられているのが特徴であり、カリフォルニア州では公債償還部分の追加枠を設けるなど、その後も様々な課題に直面しながらも、キャッピングの設定は維持されている。

提案 13 号が導入される前の 1976～77 年頃は、地価上昇が顕著であったこともあり、カリフォルニア州は、1,000 ドル当たりの個人所得に占める地方税収割合において、全米第 3 位にランクされていたが、導入後の 1978～79 年時点では突然第 24 位まで落ち込んだ。州及び各地方自治体の歳入は大きく減少し、大幅な財政支出を余儀なくされることとなった。職員数も減少し行政サービスの質が低下したという指摘もある。

[7] Arthur O'Sullvat, Terria A. Sexton, Steven M. Sheferin "Property taxes and tax revolts, The Legacy of Proposition 13" Cambridge University Press 1995

さらに、最も財政的に裕福であったオレンジカウンティーなどが倒産した事実があり、提案 13 号の導入によって様々な問題が発生した経緯がある。

図表 2-3 提案 13 号によるカリフォルニア各都市の不動産税額減少

	1977/78 年度	1979/80 年度	変化率
ロサンゼルス	299	239	△20.2
サンディエゴ	47	38	△19.1
サンフランシスコ	242	176	△27.2
ロングビーチ	30	19	△36.7
オークランド	38	25	△34.2
サクラメント	22	17	△22.7
フレノス	14	13	△7.1

（出所）近藤直光「カリフォルニア州都市の税財政運営」『都市問題』第 80 巻 9 号（1990 年 9 月号）

（3）マサチューセッツ提案 2-1/2 への連鎖

カリフォルニア州の提案 13 号に続いて、マサチューセッツ州でも提案 2-1/2 が 1980 年に採択され、州全体で平均 10%（最大で 29%）に達していた不動産税率は、1981 年 7 月 1 日から実効ベースで 1%程度まで大幅に引き下げられることとなった。この提案が採択されたことによって、全評価額の 2.5%（2-1/2）以上の課税はできなくなり、かつ前年度徴収した総税額の 2.5%以上はインフレにかかわらず増税できないこととなった。ただし、マサチューセッツ州の場合、カリフォルニア州とは異なり、該当物件の取引価格だけではなく主に収益還元価格（自己居住用住宅は比較類似法）による評価額を課税標準に採用している。

こうした住民による財産税の抑制提案は、その他の州にも連鎖を続けていくこととなった。

（4）地方自治における新たな財源確保へ－TIF 等の導入の始まりと普及

提案 13 号などの導入とキャッピングの制度普及は、州以下の自治体による特定地区の都市基盤整備などにおいて、将来の税収から現在の支出をカバーする租税増収地区 Tax Increment Financing（TIF）District や特別賦課金地区の普及を促す背景になっている[8]。

TIF は、当該事業の実施によって指定区域内に生じる不動産等の課税評価増分を当該事業に紐付きで発行した債券の元利払いに充当する仕組みであり、一定の基盤整備事業と当該事業の恩恵を受ける地区内に限られた負担とを結びつける手法である[9]。

一律の課税強化では、基盤整備による恩恵を受ける地域が限定されることが多く、その効果を享受できない地区にとっては納税負担感が増すことになるが、TIF のような特別地区の指定は、基盤整備の恩恵を受ける地域に限定して負担を課す仕組みであり、当該地域コミュニティのコンセンサスを得やすい点も TIF が全米で普及した背景と考えられる。

提案 13 号等による減収は、公共的開発事業等は当該事業の恩恵を受ける特定地区だけの負担となる Tax Increment Financing（TIF）によって、当該地区住民のコンセンサスを得ながら、部分的に補填され

[8] https://www.planningreport.com/2014/07/24/demise-tif-funded-redevelopment-california など様々なメディアで指摘。
[9] TIF については、https://www.illinoispolicy.org/tax-increment-financing-a-primer/ などに詳述されている。

ている。この意味では TIF も米国における不動産保有税の一環として考慮する必要がある。米国の広義の保有税負担は、TIF を考慮すると、実は税務統計以上に大きいことがうかがえる。

（5）財産税軽減の特例措置

米国では、Homestead exemption と言われ、自己居住用の住居における財産税については申請によって課税標準を減額できる制度が多くの州・地方自治体で採用されている。あるいは Circuit Breaker と呼ばれ、65 歳以上の高齢者や障害者がいる世帯において、財産税を減免する制度がある。州等によっては前者が後者を指す場合、その反対もあり、Circuit Breaker が Homestead 制度に昇格したり、別々に存在したりする場合がある。この制度を受けるための資格条件は、物理的な状況の他に所得制限なども設けられており、各州・地方自治体によって異なる。

米国の財産税制度は、地方分権が進められているわが国においても、地方税収における固定資産税の位置づけ、評価基準のあり方、徴税のあり方、さらに税収の使途等についても多くの論点と検討課題を与えている。特に米国の財産税は、わが国とは異なり、不動産そのものの評価のみならず、高齢世帯や障害者の有無など、世帯主や世帯人員の状況を考慮した制度となっている点は参考になるものと考えられる。

2-2 不動産譲渡益課税の系譜

わが国の高度成長期やバブル崩壊前後期がそうであったように、米国の不動産譲渡益課税は頻繁な改正を繰り返しており、重課及び軽課の変動は不動産市場に大きな影響を与えてきた。米国の住宅価格は金融危機を含む過去 30 年程度の平均でも、平均で年率 4%以上も上昇している。これを背景に、既存住宅取引も年間 500 万戸前後の水準にあり、米国経済や家計において、住宅市場と不動産譲渡益課税制度は、金融危機後においても、成長因子として重要な意味を持つ。わが国の地価や住宅価格はバブル崩壊後、長期にわたり低迷を続けており、超少子高齢化社会にあることから、譲渡益課税についてはあまり重要視されてこなかったが、今後は既存住宅取引を活性化させる政策方針があることや、徐々に移民と移民の定着によって需要が高まる可能性も否定できず、譲渡益課税のあり方についても、社会経済情勢や市場動向と共に、あらためて見直しておくべきと考える。

（1）不動産譲渡益課税の経緯

(1954～69 年)[10]

当時、長期譲渡益の場合（6 ヶ月以上）、50%の譲渡益は課税所得から控除することが可能であった。1964 年財政法による減税が施行される前まで、この控除は、譲渡益課税の最高税率である 91%の半分、45.5%を用いることによって行われていた。当該改正法施行後は最高税率が 70%となり、その半分である 35%が適用された。ただし、限界譲渡益課税率は最高の 25%程度であったため、長期譲渡益課税率につ

[10] 以降、John F. Witte “The Politics and Development of the Federal Income Tax” The University of Wisconsin Press 1985 を参考に記述。

いては 25%の代替税率の適用が認められていた。

1968 年、議会はベトナム戦争による財政不足を補うために 10%の超過税を課することを決議した。この超過税は 1968 年 4 月 1 日から 70 年の 4 月 1 日まで続き、1968 年の税額負担を 7.5%、69 年は 10%、70 年は 2.5%だけ増やすこととなった。この結果、譲渡益課税の最高限界税率は 1968 年に 26.875%、1969 年に 27.5%まで上昇した。

(1969～76 年)

1969 年に税制改革法が施行され、長期譲渡益課税に影響する以下の3つの条件が加えられた。①それまでの 25%の代替税率は、5 万ドルを超える譲渡益課税を受ける納税者に対し、3 年間に渡り段階的に適用除外とする(この代替税率の排除によって、譲渡益の最高課税率は 1972 年に 35%まで上昇)。②一定の非適用範囲を超える優先課税所得に対して、追加最低課税を課す。非課税であった長期譲渡益の半分も最低課税額を計算する上で優先して考慮。③非給与所得の場合の 70%に対応して、給与所得に対しては 50%の新たな最高課税率を導入(ただし、優先課税所得額に対する控除は、50 セント/ドルだけ縮小)。この最高課税の仕組みは一定の納税者の長期譲渡益課税率を上昇させることとなった。

1976 年の税制改革法は、最低課税率の上昇と最低課税に対する控除の縮小によってさらに譲渡益課税率を重課した。この結果、最高課税対象納税者の長期譲渡益課税率は 39.875%まで上昇した。同時に、長期保有期間であった 6 ヶ月の定義は 1977 年に 9 ヶ月間に延ばされ、1978 年には 12 ヶ月間とそれに続く期間と定義されるようになった。

(1978～85 年)

1978 年改正では、長期譲渡益課税は大きく軽課された。最高課税における控除縮小の仕組みが撤廃され、追加最低課税のベースから譲渡益課税は優先されなくなった。長期譲渡課税における控除は 50%から 60%まで拡大され、最終的に譲渡益課税に対する代替課税も撤廃された。これらの改正によって、長期譲渡益課税の最大限界税率は 28%まで縮小されることとなった。

1981 年に就任したレーガン大統領は、同年 2 月に「経済再建計画」を発表し、米国が抱える高率のインフレ、高い失業率、実質賃金の低下と所得税負担の増加、公債残高の増加、経済の生産性上昇率の低迷、過剰規制を改善し、歳出削減、減税、規制緩和、安定した金融政策の 4 つの政策から解消し、強い米国経済を再建しようとした。この 4 つの内、前者 3 つがサプライサイド・エコノミクスに基づく政策(供給側重視策)である。

この実現のために、1981 年 8 月に第 1 次レーガン税制改革と言われる「経済再建のための 1981 年租税法(Economic Recovery Act of 1981)」を施行した。この改正によって、個人所得税の各限界税率を 3 年間で 25%引き下げると共に最高税率を引き下げ(個人所得税の税率は 14～70%の 15 段階から 11～50%の 14 段階となる)、長期譲渡益課税の最高税率を 25%から 20%に引き下げ、減価償却の耐用年数の短縮し償却率を引き上げた加速度償却制度(Accelerated Cost Recovery System: ACRS)を導入した。この施行によって、3 年間で 2,803 億ドルの大型減税措置を実現したが、当初予定されていた景気回復による税収増加

は進まず、歳出面では社会保障費、国防費が削減できなかったために財政赤字が拡大することとなった。

ただし、譲渡益課税の引き下げと、耐用年数が 25 年以上の償却資産を 15 年、175%の定率法又は定額法で償却でき、かつ当該償却による損失を通算あるいは売買できるという制度の導入は、不動産投資には著しく効果的に働き、その後の全米における不動産投資の拡大とオフィス床等の供給過剰を招き、1986 年における第 2 次税制改革後の重課への政策転換によって、不動産市場は急激に冷え込むこととなる。

(1986 年改正)

1981 年税制改革が思うように経済を再建できず、財政赤字を拡大させたことから、その後は歳出削減とともに、増税論が表面化するようになった。1984 年の予算教書では、公平、簡素、経済成長に資する抜本的税制改革を掲げ、1986 年 10 月に「1986 年税制改革法(Tax Reform Act of 1986)」が成立している。この改正によって、いわゆるフラット・タックスの概念が導入された経緯がある。各種の特別措置を撤廃し、課税ベースを包括的に戻すことによって得た増収を税率の累進制の緩和によって相殺し、税収に与える効果を中立的にとどめようとしたものである。

この際、1986 年時点で 20%であった譲渡益課税の最高税率は通常所得の 28%まで引き上げられ(最高実効税率は様々な控除の撤廃により制度上 33%である)、さらに長短期によるゲインを考慮しなくなった。加速度減価償却制度については、損益通算が同様な不動産所得に限定された他、オフィス等の償却期間は 31.5 年、賃貸住宅は 27.5 年となり、投資減税効果は大きく縮小することとなった。

譲渡益からの控除が簡単には認められなくなったことは、譲渡益課税のその他の局面に影響している。つまり、短期であれ長期であれ、純譲渡益には同じ税率が適用されるため、長期所有を決定する所有期間はほとんど意味を持たなくなった。この変更は、長期所有にして譲渡益の実現を遅らせるインセンティブを失わせるとともに、短期所有にすることによって譲渡損を実現させるインセンティブをも失わせることとなった。

1981 年におけるレーガン税制改正による譲渡益課税の緩和と加速度減価償却の導入は供給サイドに大きな効果を生み、集合住宅着工を含めた不動産市場における供給を押し上げ過剰供給をもたらした。さらに、1986 年税制改革による税制の中立化と譲渡益課税重課のアナウンスメントは、著しい駆け込みによる譲渡益の急増を招いた。この結果、1985 年に 4.22%であった譲渡益の GDP 比率を、1986 年には 7.60%まで増大させた[11]。

[11] Mammen, D. (1999) "Capital Gain Tax" Institute of Public Administration、Case, E. Karl (1993) "Investor, Developers, and Supply-side Subsidies: How much is enough?" Housing Policy Debate, Vol. 2, Issue 2, p.341-356、篠原二三夫「不動産税制の新たな役割について～適正キャピタルゲインの実現と市場活性化に向けて～」『ニッセイ基礎研究所所報 Spring 1999 Vol.9』

図表 2-4 譲渡益の実現（現在価格、1974～1994 年）

	通常の譲渡益に対する最高限界税率	実現額（現在価格、10 億ﾄﾞﾙ）	実現額（実質、10 億ﾄﾞﾙ）
1974	35.0	30.2	78.5
1975	35.0	30.9	73.4
1976	35.0	39.5	88.7
1977	35.0	45.3	95.5
1978	33.8	50.5	99.2
1979	28.0	73.4	132.9
1980	28.0	74.1	122.8
1981	23.7	80.9	122.6
1982	20.0	90.2	128.5
1983	20.0	122.8	167.9
1984	20.0	140.5	185.1
1985	20.0	172.0	219.0
1986	20.0	327.7	406.7
1987	28.0	148.4	178.7
1988	28.0	162.6	188.9
1989	28.0	154.0	171.6
1990	28.0	123.8	132.3
1991	28.0	111.6	114.7
1992	28.0	126.7	126.7
1993	28.0	152.3	148.4
1994	28.0	152.7	145.3
1995	28.0	180.1	167.5
1996	28.0	260.3	237.7
1997	20.0	370.0	331.6

（注） 網掛けは譲渡益に対する最高限界税率の軽課時を示す。
（出所）1999 年 8 月：合同経済委員会報告「米国キャピタルゲイン税率の緩和－21 世紀に向けた的確な政策の在り方」

（2）住宅の譲渡益に対する特例の経緯

（1960～80 年代）

主たる住居の売却による収入又は利益は、課税目的上、所得とはみなされていなかった。ただし、新たな住居が売却による収入又は利益によって 18 ヶ月以内に購入されていることが前提である。例えば、1980 年の 1 月 1 日に自分が住んでいた家を 10 万ドルで売却し、新たな住居を 18 ヶ月以内に 10 万ドルで購入した場合、1980 年の 1 月 1 日の売却による 10 万ドルの売却収入は課税目的上の所得とはみなされない。これは売却した住宅又は購入した住宅が新築・中古であることを問わない。

主たる住居の売却による収入がすべて新たな住宅の購入に充当されない場合、新たな住宅の購入に充当されなかった部分は所得とみなされ、譲渡益課税のルールにしたがって課税される。上記の例にしたがうと、1980 年の 1 月 1 日に自分が住んでいた住宅を 10 万ドルで売却し 18 ヶ月以内に新たな住居を 7 万 5 千ドルで購入した場合、差額の 2 万 5 千ドルは所得とみなされ課税される。

ただし、1960～80 年代を通して、「1回限りの特例」があり、55 歳以上の主要住宅の売却者は 12 万 5 千ドルを売却収入から控除できる仕組みになっていた。この特例は、新築や中古を問わず、住宅所有者が一生に1回限り使える制度である。

（1997 年改正）

現時点では、売却か交換の 5 年以上前から合計で 2 年以上所有し居住している住居の場合、単身と申告した場合は 25 万ドル、結婚しているか共同して申告する場合は 50 万ドルを所得（売却収入－購入額）から控除することが許される。この条件は年齢に関係なく適用され、一生に 1 回以上何回でも適用できる。この制度は 1997 年改正から 2018 年度減税まで継続されている。

米国の場合は夫婦共同申告世帯ならば非課税限度は 50 万ドルと非常に大きく、売却によって得られたゲインは住宅の質的水準を高める方向に作用してきたものと考えられる。十分な非課税枠は老後の生活保証にも役立ってきたはずである。

３. 住宅税制の概要

3-1 流通税

米国には連邦レベルで課税される不動産に係る流通税はない。不動産の流通税は、州及び市が徴収する地方税である。以下では、最初にニューヨーク州や市における不動産取引時に徴収される税として、不動産取引税（州税：Real Estate Transfer Tax、市税：Real Property Transfer Tax: RPTT）及び住宅融資を得るための担保設定行為に課税する抵当権登記税（Mortgage Recording Tax（州市税）について整理する。

不動産取引の契約書登記に際しては、不動産取引税と抵当権登記税のための不動産取引内容を統合して申告する様式 TP-584 及びニューヨーク市内の 5 つのバラ内における移転においては、追加で財産税関連の手続きを行うための不動産移転申告書（Real Property Transfer Report）様式 RP-5217 又は財産税適正評価書（Equalization and Assessment Form）を郡の登記事務所（County Clerk）に提出する。

また、抵当権登記税だけの支払いのためには様式 MT-15 を用いる。

ニューヨーク市の不動産取引税に州分も加算されるため、取扱いとしては、ニューヨーク州のなかで、ニューヨーク市だけが条件の異なる流通税を課しているということになる。

（1）不動産取引税

①課税対象

〇ニューヨーク州の場合：

譲渡された不動産権益の持分価格が不動産取引税（Property Transfer Tax）の対象となる。当該不動産を所有する株式会社やパートナーシップなどの実質的な支配権が移転するような株式や持分券の譲渡であっても、当該不動産は譲渡されたものとみなされ課税対象として取り扱われる。リースホールド契約などの譲渡も対象である。

この支配権とは、株式会社の場合、(a)全クラス（優先劣後等）の株式を統合した場合において、当該株式

会社の議決権の 50%以上、又は(b)当該議決権の 50%以上の資本、利益、受益権と定義されている。パートナーシップや信託、その他の主体の場合は 50%以上の資本、利益、受益権と定義されている。

○ニューヨーク市の場合：

不動産の譲渡持分だけではなく、当該不動産の所有権を実質的・経済的に支配する株式やパートナーシップ持分券の移転も、当該不動産が譲渡されたものとみなされ、課税対象となる。支配権の考え方は州の場合と同様である。

②課税主体

地方税（州及び市）である。

③納税義務者

○ニューヨーク州の場合：

原則として売主が納税義務を負うが、売主が支払えない場合は、買主に支払義務が生じる。売主が免税法人の場合も買主が支払義務を負う。いずれの場合においても、売主と買主は、譲渡された不動産に対する納税について連帯責任を負う。納税者義務を負う対象は、個人、法人、その他当該取引に関わる契約上のすべての主体である。

○ニューヨーク市の場合：

申告は売主と買主の共同で行うことになっており（共同売主や買主の場合は、申告書に対しすべての主体の署名が必要）、納税は両者の連帯責任である。ただし、一般的に契約上は売主が納税責任を負う。

④課税標準

○ニューヨーク州の場合：

課税標準は、500 ドル超の不動産権益の譲渡持分あるいは証券の売買価格である。500 ドル以下の取引は非課税である。

なお、(a)1棟に1戸あるいは2戸、3戸までの世帯住居、コンドミニアム住宅の個人住戸あるいはそれらにおける持分の譲渡、又は(b)それら以外で 50 万ドル未満の譲渡の場合、当該物件の持分における先取特権や抵当権の残存価格を除外した金額が課税対象となる。もしも商業不動産で 50 万ドル以上の取引が行われた場合、当該不動産に残る抵当権価格は差し引くことができない。

○ニューヨーク市の場合：

課税標準は、不動産権益の譲渡持分あるいは証券の売買価格である。25,000ドル以下の取引は非課税となる。

なお、市の場合も、1997 年 8 月 28 以降の住宅譲渡においては、先取特権及び抵当権の残高が控除される場合がある。1 棟に 3 戸までの住宅、コンドミニアムの 1 戸、コーポラティブ住宅の 1 戸、それらの経済的持分などの取引の場合である。

⑤税額・税率

○ニューヨーク州の場合：

住宅や事業用不動産など、すべての不動産の取引にあたっては、当該物件の課税標準 500 ドル当たり

及び端数に対し 2 ドル、つまり、概ね譲渡額の 0.4%が課税される。ただし、住宅（1～3世帯住宅）を含む1件の取引価格が 100 万ドル以上の場合は、マンションタックス（高級邸宅税）と呼ばれる付加税 1%が追加で課税される。取引額に店舗などが含まれる場合は、住宅部分の取引相当額が対象となる。仮に1戸の住宅で 100 万ドル以上の取引を行った場合は、合計でほぼ 1.4%の負担となる。

具体的には、100 万ドル以上の場合、当該課税標準を 500 ドルで乗じた数値を小数点以下で切り上げて、その数値に対して 500 ドルを乗じた税額と、取引総額に対する 1%の税率を乗じた税額の合計が納税額となる。マンション・タックスが適用される場合、100 万ドル未満の譲渡とは異なり、付加税部分の納税義務は原則として売主ではなく買主となるが、この時、500ドルとその端数につき 2ドルの負担は引き続いて売主にある。ただし、買主と売主は、不動産取引税及びその付加税については連帯責任を負うため、結果的にどちらが支払ってもよい。

（マンション・タックスの計算例）

◇通常課税分： 課税標準 1,111,100ドル÷500ドル＝2,222.2≒2,223

◇2ドル×2,223＝4,446ドル ---- ①

◇付加部分： 課税標準 1,111,100ドル×1%＝11,111ドル ---- ②

◇納税額： ①＋②＝15,557ドル

○ニューヨーク市の場合

住宅に対する税率は 50 万ドル以下が 1%、50 万ドル超は 1.425%である。住宅の定義は 1 棟に 3 戸までの住宅、コンドミニアムの 1 戸、コーポラティブ住宅の 1 戸、それらの経済的持分などであり、それ以外の不動産は住居であっても、事業用・商業用不動産などと同様に課税される。

（住宅の場合の計算例）

◇課税標準 550,000ドル×1.425%＝7,837.5ドル

（住宅以外の事業用・商業用・居住用不動産の場合）

◇課税標準が 50 万ドル以下 1.425%、50 万ドル超は 2.625%

（不動産投資信託：REITs の場合）

◇市内の不動産取引（住宅・非住宅を問わない）において、不動産投資信託（REITs）に対する譲渡の場合、それが最初の REITs の組成時であれば、すべての税率 1%、1.425%、2.625%は 50%だけ緩和され各々0.5%、0.7125%、1.3125%となる。当該 REITs が支配権を有するリミテッドパートナーシップなどへの譲渡もこの対象となる。

（2）抵当権登記税

ニューヨーク州や市の抵当権登記税（Mortgage Recording Tax）は、申告様式MT-15を用いて納税する。

①課税対象

抵当権登記税の課税対象は、債務の原因となる契約の登記行為である。課税標準となる債務額であるが、注意を要するのは「抵当（Mortgage）」は定義上、債務全般を意味し、住宅ローンなどに限らず、現金で分割払する場合でも、買主が占有する時点以降に（引き渡し時点ではない）買主から売主に支払われる部分は債務となり、課税対象となる点である。

さらに不動産のみならず、個人の財産（絵画や宝石等）でも、担保とされる資産額はすべて抵当権登記税の対象となる。

②課税主体

地方税（州及び市）である。州分及び市分の税額を一括して納付する。

③納税義務者

抵当権設定者（多くの場合債務者が負担）、法人及び個人のいずれもが対象となりうる。

④課税標準

抵当権設定対象元本債務額

⑤税額・税率

図表 2-5 の通りである。

図表 2-5 抵当権登記税の税額表（課税対象額 100 ドル当たりの税額、2018 年 12 月時点有効）

表1 MCTD 郡、以下については基本料率、特別附加税率、追加税率 ($1.05)を課す
Dutchess Nassau Orange Putnam Suffolk

表2 MCTD 外の郡、以下については基本料率、特別負荷税率、追加税率 ($1.00)を課す
Allegany Delaware Fulton Niagara Ontario Saratoga Tompkins Cayuga Erie Livingston
Oneida Orleans Schuyler Washington Clinton Franklin Monroe Onondaga Oswego Seneca

表3 以下の各郡は基本料率と、特別附加税率、追加税率を課す ($.75)
Chemung Jefferson Montgomery St. Lawrence Ulster Chenango Madison Otsego Tioga

表4 ニューヨーク市の New York, Bronx, Kings, Queens 及び Richmond 郡は、次の基本税率、特別附加税率、追加税率、ニューヨーク市税の合計を課す

	ニューヨーク市税	基本税率	特別附加税	追加税	合計
– $50 万以下($1.00 以上)までの担保設定金額	$1.00	$.50	$.25	$.30	$2.05
– 1～3 戸迄の戸建及び個々の居住用コンドミニアム住戸$50 万以上	$1.125	$.50	$.25	$.30	$2.175
– その他$500,000 以上の担保設定	$1.75	$.50	$.25	$.30	$2.80

表5 その他の郡及び市における課税率

課税区	地区税	基本税	特別附加税	追加税	合計	課税区	地区税	基本税	特別附加税	追加税	合計
Albany 郡	$.25	$.50	$.25	$.25	$1.25	Rockland 郡	$.25	$.50	$.25	$.30	$1.30
Broome 郡	$.25	$.50	$.25		$1.00	Schenectady 郡	$.25	$.50	$.25	$.25	$1.25
Chautauqua 郡	$.25	$.50	$.25	$.25	$1.25	Schoharie 郡	$.25	$.50	$.25		$1.00
Columbia 郡	$.50	$.50	$.25		$1.25	Steuben 郡	$.25	$.50	$.25	$.25	$1.25
Cortland 郡	$.25	$.50	$.25		$1.00	Sulln 郡	$.25	$.50	$.25		$1.00
Genesee 郡	$.25	$.50	$.25	$.25	$1.25	Wayne 郡	$.25	$.50	$.25	$.25	$1.25
Hamilton 郡	$.25	$.50	$.25		$1.00	Westchester 郡	$.25	$.50	$.25	$.30	$1.30
Herkimer 郡	$.25	$.50	$.25		$1.00	Yonkers 市	$.50	$.50	$.25	$.30	$1.80*
Lewis 郡	$.25	$.50	$.25		$1.00	Wyoming 郡	$.25	$.50	$.25	$.25	$1.25
Rensselaer 郡	$.25	$.50	$.25	$.25	$1.25	Yates 郡	$.25	$.50	$.25		$1.00

（注）Westchester 郡の$ .25 地区税を含む。
（資料）New York State, Department of Taxation and Finance "Mortgage Recording Tax Return MT-15 (12/18)様式より和訳転載。

（計算例）

ニューヨーク市に位置する不動産で買主の占有日が 2016 年 12 月 1 日の場合（図表 2-5 参照）。

◇契約金額:		600,000ドル
◇頭金支払:	2016 年 10 月 1 日	60,000ドル
◇追加支払:	2016 年 12 月 1 日	100,000ドル
◇債務残高:		440,000ドル
◇地区税（ニューヨーク市税）:	440,000ドル／100ドル ×1.00ドル	4,400ドル
◇基本税:	440,000ドル／100ドル ×0.50ドル	2,200ドル
◇特別付加税:	440,000ドル／100 ドル×0.25ドル	1,100ドル
◇追加税:	440,000ドル／100 ドル×0.30ドル	1,320ドル
税額合計:		9,020ドル

⑥居住用と事業用（商業用）不動産に対する取扱いの差異

ニューヨーク州や市の場合、ニューヨーク州のマンション・タックスのように、高額で高級な居住用物件の取引には重課が行われる。

ワシントン DC では居住用の負担が軽減されているが、シカゴ市やボストン市、ロサンゼルス市では居住用も事業用も同様の条件で課税されている（図 2-6）。

図表 2-6　米国主要都市における流通税の比較

	ニューヨーク	シカゴ	ワシントン D.C.	ボストン	ロサンゼルス
税の名称	①不動産取引税 ②抵当権登記税	不動産取引税	①不動産取引税 ②不動産登記税	不動産証書税	証書税
課税対象	①不動産権益の移転・譲渡 ②抵当権設定契約の登記	不動産権益の移転・譲渡	①不動産権益移転・譲渡、 ②不動産の登記	不動産権益の移転・譲渡	不動産権益の移転・譲渡
課税主体	①州、市 ②州、市	州、郡、市	特別区	州、郡	群、市
課税標準	①不動産権益の持分価格 ②抵当権設定債務額	不動産権益の持分価格	①不動産権益の持分価格 ②不動産の登記	不動産権益の持分価格	不動産権益の持分価格
税率構造	①NY 州: $500 以下非課税 $500 超: 0.4% $100 万以上の住宅: 1.4% ②NY 市: （住宅・住宅用地） $2.5 万以下:　非課税 $50 万以下:　1.0% $50 万超:　1.425% （事業所等や同用地） $50 万以下:　1.425% $50 万超:　2.625% 居住用と事業用は別条件	①イリノイ州: $500 及びその端数につき$0.5（約 0.1%） ②クック郡: $500 及びその端数につき$0.25（約 0.05%） ③シカゴ市: $500 未満非課税。$500 及びその端数につき買主 $3.75（約 0.75%）、売主 $1.50(約 0.3%) ④公共交通追加税: $500 につき$1.50（約 0.3%） 市の場合の合計：買主約 1.2%、売主 0.75% 居住用と事業用は一律条件	①移転・譲渡　1.45% ただし、40 万ドル未満の住宅は1.1% ②登記手続き　1.45% ただし、40 万ドル未満の住宅は1.1% 居住用と事業用は別条件 （かつては一律）	マサチューセッツ州: 0.4%＋0.4%への付加税　14% 計 0.456% 付加費用 $10～20／件 サフォーク郡: 定額小額の手続き費用 （契約書 $125.00, 抵当権設定 $175.00） 居住用と事業用は一律条件	ロサンゼルス郡: $500 及びその端数につき$0.55（約 0.11%） 別途定額小額の登記費等がある。 ロサンゼルス市:　$1,000 につき$4.50（約 0.45%） 市の場合の合計: 約 0.56% 居住用と事業用は一律条件

（資料）各市のウェブサイト情報から整理（2019 年 2 月時点確認）。

資料は 2012 年のものでやや古いが、米国全州の流通税の課税状況をみると（図表 2-7）、流通税を課税していない州が 13 ほどある。全般的に米国の流通税負担は一般的な住宅の場合は、取引価格の 1%以下、場所によっては 1～1.5%の州が多いようである。これは住宅流通を円滑にし、促進させるためには有効と考えられ、米国の年間 500 万戸を超える既存住宅流通を支える一因であると考えられる。

図表 2-7　全米各州における流通税の課税状況（2012 年時点）

州　名	取引税等の概要	税　率
アラバマ州	譲渡契約書 $0.50/$500	0.1%
	抵当設定 $0.15/$100	0.15%
アラスカ州	なし	なし
アリゾナ州	証書又は譲渡契約ごとに 2 ドルの手数料	定額料金
アーカンソー州	$3.30/$1,000	0.33%
カリフォルニア州	ロサンゼルス市については図表 2-6 参照	
コロラド州	取引税 $0.01/$100	
コネチカット州	州住宅取引税は課税金額よって税率 0.75%又は 1.25%	80 万ドル迄は 0.75%、80 万ドル以上は 1.25%+地方自治体税
	非居住者は 1.25%	
	市取引税 0.11%～0.36%	
デラウェア州	市税が適用されない場合は、取引額に 2%で課税。市税が課される場合の最高税率は 1.5%。	1.5%～2%
		1 万ドル以上の建設工事 1%で課税
ワシントン DC 特別区	図表 2-6 参照。	
フロリダ州	不動産取引税 $0.70/$100（マイアミ・デイド郡では $0.60 に加え、戸建住宅以外の移転には件数あたり 0.45 ドルの附加税	0.70%
	抵当設定 $0.35/100	0.35%
ジョージア州	$0.10/$100	0.10%
ハワイ州	取引額に対し取引税$ $0.10～$1/$100	0.1%～1.0%
	$0.15～$1.25/$100（持家特例なしの場合）	0.15%～1.25%
アイダホ州	なし	なし
イリノイ州	シカゴ市については図表 2-6 参照。	
インディアナ州	なし	なし
アイオワ州	取引税 $0.80/$500	0.16%
カンザス州	抵当権設定 $0.26/$100	0.26%
ケンタッキー州	取引税 $0.50/$500	0.10%
ルイジアナ州	なし	なし
メイン州	取引税$ $2.20/$500	0.44%
メリーランド州	譲渡税 0.5%（初回購入者の場合は 0.25%）	0.50%
	郡取引税は郡によって異なる	不定
	登録税は郡によって異なる	不定
マサチューセッツ州	ボストン市については図表 2-6 参照。	
ミシガン州	州 － $3.75/$500	0.75%
	郡 － $0.55/$500 又は$0.75/ $500（人口 200 万人が境界線）	0.11%又は 0.15%
ミネソタ州	登録税$1.65/$500	0.33%
	抵当権設定税$ $0.23/$100	0.23%
ミシシッピ州	なし	なし
ミズーリ州	なし	なし
モンタナ州	なし	なし
ネブラスカ州	取引税 $2.25/$1,000	0.23%
ネバダ州	$0.65/$500: 人口 70 万人以上の郡	0.13%
	$1.25/$500: 人口 70 万人超の郡	0.25%
	追加税 $0.10/$500 を課している郡あり	
	郡税 $1.30/$500	0.26%
ニューハンプシャー州	取引税 $0.75/$100	1.50%
	買主と売手の双方が負担	
	$4,000 以下の最低取引税は$20	
ニュージャージー州	取引税: 価格と課税対象（高齢者、障害者）に基づいて異なる	0.4%～1.21%
	$100 万以上の住宅は$5/$500 の付加税の対象	1.00%、
	$100 万以上の商業物件譲渡には 1%の手数料あり	1.00%
	郡:最大 0.1%の追加税あり	0.10%
ニューメキシコ州	なし	なし
ニューヨーク州	ニューヨーク市については図表 2-6 参照。	報告書本文参照
ノースカロライナ州	取引税 $1/$500	0.20%
	地方自治体のオプションで 0.4%まで増税可能	0.40%
ノースダコタ	なし	なし
オハイオ州	取引税$ 0.10 / 100	0.4%（0.1%プラス 0.3%ローカル
	プラスローカルオプション$ 0.30 / 100	
オクラホマ州	登録税 $0.75/$500	0.15%
	抵当権設定税 $0.02～$0.10/$100、抵当権設定期間による	0.02%～0.1%
オレゴン州	なし	なし
ペンシルバニア州	登録税 1%	1%
	郡の課税は様々	
ロードアイランド州	取引税 $2.00/$500	0.40%
サウスカロライナ州	証書記録料$ 1.85 / $ 500	0.37%
	($1.30 州、$0.55 郡)	

州　名	取引税等の概要	税　率
サウス・ダコタ州	$ 0.50/$500	0.10%
テネシー州	取引税 $0.37/$100	0.37%
	住宅ローン税$ 0.115 / $ 100	0.12%
テキサス州	なし	なし
ユタ州	なし	なし
バーモント州	取引税 $1.25%	1.25%
	持家を除く取引税で最初の$10 万迄:0.5%、$10 万超:1.25%。 適格農業用施設: $0.5%	又は限界税率
バージニア州	取引税 $0.50/$500	0.10%
	抵当権設定税 $0.25/$100: $100 万まで。それ以降税率上昇。	0.25%
	地方自治体は州税の 3 分の 1 以上とするオプションあり。	
	すべての譲渡に対し$20 の手数料あり	
ワシントン州	不動産取引税 取引額の 1.28%+自治体オプション税(現時点では 0.25%～0.75%)。	1.28%、自治体税とあわせて 1.53%～2.03%
ウェストバージニア州	取引税 $1.65/$500(州$1.10、郡$0.55), 自治体オプション$0.55 以上。全取引に対し$20 フラット手数料。	0.33%+$20
ウィスコンシン州	取引税 $30/$100	0.30%
ワイオミング州	なし	なし

(資料)NCSL、Commerce Clearing House 州税ガイド、2012 年 9 月。国家議会財政プログラム全国会議編。

⑦流通税の特例措置

(ニューヨーク州の場合)

◇前述の通り、住宅 1 戸当たりにつき、売買価格が 100 万ドル以上の場合は、ニューヨーク州では、マンション・タックス(高級邸宅税)と呼ばれる付加税 1%が追加で課税される。このマンション・タックスは住宅取引だけに適用され、事業用・商業用不動産などには適用されない。

(ニューヨーク市の場合)

◇ニューヨーク市では、市内の不動産取引(住宅・非住宅を問わない)において、1996 年 7 月 13 日以降の不動産投資信託(REITs)に対する譲渡の場合、それが最初の REITs の組成時であれば、当該物件の課税標準 500 ドル当たり及び端数に対し 2 ドル(概ね譲渡額の 0.4%)である不動産取引税を、500 ドル当たり及び端数に対し 1 ドルだけ軽減している。この特例は、当該 REITs が支配権を有するリミテッドパートナーシップなどへの譲渡の場合にも適用される。

◇宗教や慈善、教育、子どもや動物の保護のために設立された非営利組織との取引に係る RPTT は売主と買主の場合の双方向において非課税となる。

◇連邦政府機関や組織、米国政府がメンバーとなっている国連等の組織、ニューヨーク州政府機関や組織、外国政府機関等による取引は RPTT 非課税となる。

◇担保権を設定するだけの取引等は RPTT 非課税である。

(3)売上税

米国の各州における財の供給(小売)、サービスの提供等に対しては売上税(Sales and Use Tax)が課せられる。小売段階で課税するものであり、これは仕入れ控除のある付加価値税ではない。ハワイ州等で一部例外はあるが、再販には原則として課税されない。以下はニューヨーク州の場合であるが、基本的にどの

州でも不動産取引は課税対象外である。

ただし、州ではなく自治連邦区のプエルトリコ（旧スペイン領）では、2016 年 4 月 1 日から、取引段階における仕入控除を課税業者が行う完全な付加価値税制を、全米に先駆けて導入している。不動産取引や商業用・居住用等の不動産賃料は非課税であるが、建設行為には標準税率 10.5％及び地方自治体税 1％が課税される。

①課税対象

小売り段階の財（個人用有形資産）やサービスが課税対象であるが、不動産の譲渡や賃貸は課税対象外である（http://www.tax.ny.gov/bus/st/transactions_not_subject_to_sales_tax.htm）。リフォーム工事は課税されるが、資本支出部分となる大規模工事や設備工事などは非課税になる場合がある。

住宅工事を含む建設工事は非課税である。建設資材には小売りベースで課税される場合があるが、建設業者や分譲開発業者は後述のように、当該分を控除することができる。

資本支出となる改良工事や課税される工事については、ニューヨーク州財務徴税局の Publication 862 に詳細が記されている。不動産仲介料は非課税である。

②課税主体

国税ではなく地方税である。州が課税主体であるが、ニューヨーク市など、行政区により税率が多少異なる（州税に市税が追加されて課税される）。

③納税義務者

州の売上税法により、納税義務は消費者の場合と小売業者の場合とがあるが、原則として小売業者が徴収して納税する。

④課税標準

課税又は非課税取引については、2010 年 6 月 17 日付けの、ニューヨーク州財務徴税局による Tax Bulletin ST-740 (TB-ST-740) にリストがある。

主な非課税取引は、住宅を含む不動産譲渡・賃貸、建築・改良工事（資本支出相当部分）、医療、医薬品、教育関連テキスト、新聞、雑誌、一部食料品、水道料金などである。

（不動産が課税対象外である理由）

売上税の導入前から、サービスや無形資産、不動産などは課税対象外であった。現時点においても多くのサービスや無形資産は課税対象外であり、不動産を課税対象としている州はない。そもそも、不動産取引には、ニューヨーク州や市のように不動産取引税や財産税が課せられている。不動産が課税対象外とされた理由は、当時、財産税からの収入が州税収総額のおよそ 97%を占めており、既に多くの税負担が不動産に課せられていたためと考えられる。財産税はニューヨーク市における税収の 44.7%、不動産取引税は 2.6%、抵当権登記税は 2.0％と、不動産関係からの税収は 49.3%に達している。売上税は基幹税ではあるものの 12.8%という水準であり、不動産関係への課税負担が大きくなっている。

（住宅として課税対象外となる範囲）

住宅と一体的な設備や家具、造園、外構工事、ユーティリティ工事などは、住宅取引の対象物として売上税の対象外となる。

また、修繕工事や設備工事などにおいても、減価償却の対象となる資本支出（Capital Expenditure）は、売上税非課税となる（Publication 862 “SALES AND USE TAX CLASSIFICATIONS OF CAPITAL IMPROVEMENTS AND REPAIRS TO REAL PROPERTY”を参照）。

⑤税額･税率

2015 年 12 月 1 日以降、小売税率は、州分が 4%、市分が 4.5%、メトロポリタン通勤圏付加税 が 0.375%、合計で 8.875％である。特定の燃料やガス、電気に対しては 3％の軽減税率適用がある。

図表 2-8　ニューヨーク州行政区における売上税率（2015 年 12 月 1 日以降変更なし）

群・市等	税率 %	報告コード	群・市等	税率 %	報告コード	群・市等	税率 %	報告コード
New York State only	4	0021	Hamilton	8	2011	*Richmond (Staten Island) – *New York市参照*		
Albany	8	0181	Herkimer	8¼	2121	*Rockland	8⅜	3921
Allegany	8½	0221	***Jefferson***	***8***	***2221***	St. Lawrence	8	4091
*Bronx – *New York市参照*			*Kings (Brooklyn) – *New York市参照*			Saratoga – 次を除く	7	4111
*Brooklyn – *New York市参照*			Lewis	8	2321	Saratoga Springs (市)	7	4131
Broome	8	0321	Livingston	8	2411	Schenectady	8	4241
Cattaraugus – 次を除く	8	0481	Madison – 次を除く	8	2511	Schoharie	8	4321
Olean (市)	8	0441	Oneida (市　)	8	2541	Schuyler	8	4411
Salamanca (市)	8	0431	*Manhattan – *New York市参照*			Seneca	8	4511
Cayuga – 次の除く	8	0511	Monroe	8	2611	*Staten Island – *New York 市参照*		
Auburn (市)	8	0561	Montgomery	8	2781	Steuben	8	4691
Chautauqua	***8***	***0651***	*Nassau	8⅜	2811	*Suffolk	8⅜	4711
Chemung	8	0711	*New York (Manhattan) – *New York市参照*			Sullivan	8	4821
Chenango – 次を除く	8	0861	*New York市	8⅞	8081	Tioga	8	4921
Norwich (市)	8	0831	Niagara	8	2911	Tompkins – 次を除く	8	5081
Clinton	8	0921	Oneida – 次を除く	8¾	3010	Ithaca (市)	8	5021
Columbia	8	1021	Rome (市)	8¾	3015	Ulster	8	5111
Cortland	8	1131	Utica (市)	8¾	3018	Warren – 次を除く	7	5281
Delaware	8	1221	Onondaga	8	3121	Glens Falls (市)	7	5211
*Dutchess	8⅛	1311	Ontario	7½	3211	Washington	7	5311
Erie	8¾	1451	*Orange	8⅛	3321	Wayne	8	5421
Essex	8	1521	Orleans	8	3481	*Westchester – 次を除く	7⅜	5581
Franklin	8	1621	Oswego – 次を除く	8	3501	*Mount Vernon (市)	8⅜	5521
Fulton – 次を除く	8	1791	Oswego (市)	8	3561	*New Rochelle (市)	8⅜	6861
Gloversville (市)	8	1741	Otsego	8	3621	*White Plains (市)	8⅜	6513
Johnstown (市)	8	1751	*Putnam	8⅜	3731	*Yonkers (市)	8⅞	6511
Genesee	8	1811	*Queens – *New York市参照*			Wyoming	8	5621
Greene	8	1911	Rensselaer	8	3881	Yates	8	5721

（資料）NYS Department of Taxation and Finance “Publication 718 (11/10), New York State Sales and Use Tax Rates by Jurisdiction, Effective from December 1, 2015”

⑥売上税導入の経緯

1930 年代、大恐慌の影響で、福祉関連サービスに対する需要が増大する一方、既存の税収が大幅に減少したため、ニューヨーク州を含む 29 の州で新たな自己財源として小売売上税が導入された経緯がある。

⑦流通税と付加価値税の重複課税状況

米国ニューヨーク州では、住宅取引に対する小売税は課税対象外であっても、住宅を構成する住宅資機材取引などの一部は課税され、課税額が住宅価格の一部を構成している場合がある（消費者には直接分からない）。住宅価格に占める資機材取引に対する小売税の課税額は全米ホームビルダーズ協会（NAHB）に対するヒアリングでは 2～5％程度である。

ただし、ニューヨーク州においては、”Exemption Certificates for Sales Tax”により、資機材やサービス等を建設業者が、非課税にて購入できるようにする措置があり、仕入れ段階における課税の重複を解消できるようになっている。建設業者などは、Tax Bulletin ST-240 (TB-ST-240)により、住宅建設目的による購入などの必要事項を記した小売税免税証書を売主に発行し、免税取引を行うことができる。小売税の税額控除や還付措置は、建設業者、修繕業者、ユーティリティ業者などが申請の権限を有する。

しかし、売主は免税証書を確認したとしても、都合によって課税する権限を有する。この場合、建設業者などはニューヨーク州に対し、様式 AU-11 を用いて税額控除や還付を直接申請することができるため、小売税が間接的に消費者の負担となることはない。

ニューヨーク州や市における流通税は、すべての住宅取引には課せられるが、上記から、小売税は消費者の負担にはならないため、消費者からみて、流通税と小売税が重複課税される状況はない。

（4）登記等のための手数料

ニューヨーク郡（マンハッタン）における抵当権登記税以外の権原登記手続き費用は、住宅の場合、申請1件あたり 100ドルに満たない（図表 2-9）。抵当権登記税（TP584）申告のための費用は 5ドル、不動産移転申告書（RP-5217）のための費用は 125 ドルである。1966 年以降の登記状況の確認は、登記事務所に行かなくても、ニューヨーク市自動登記情報システム（Automated City Register Information System: ACRIS）を通じて無料で利用できる。

図表 2-9 ニューヨーク（マンハッタン）における権原登記手続き費用

不動産登記費用	
登録する書類	標準様式における費用
不動産取引証書（契約書等）	$32.00+$5.00／頁+$5.00／表紙。最低限$42.00（$32.00+表紙+書類 1 頁） 注：1 枚に両面の場合は 2 頁とする。
8 ポイント以下の場合（一般の新聞文字）	$49.00+$10.00／頁+$10.00／表紙。最低限$69.00（$49.00+表紙+書類 1 頁）
建物棟追加	1 以上の建物棟につき 1 棟毎に$2.00
区画追加	1 以上の区画につき 1 区画毎に$3.00
担保設定	1 件を超える担保設定につき、追加で $3.00
完済による担保設定解除	複数の担保設定を統合している場合、登記費用－$5.00／頁）×担保数とする（分割された契約は別々の担保とみなす）。2 頁で 1 件の登記の場合、最低額は$32.00。これが 2 件の担保の統合の場合、費用は$64.00+ $10.00／2 頁= $74.00 となる。
抵当権登記税宣誓供述書	$8.00

（資料）https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/property-uniform-commercial-code-ucc-inancing-statement.page

3-2 保有税（財産税）

米国の不動産保有税としては、財産税（Property Tax）があり、地方税である（州及び地方自治体税）。州によって課税対象は異なり、不動産のみが課税対象となる州、棚卸資産は非課税で無形資産は課税対象となる州等、州により課税対象は様々である。徴税業務は、州ではなく、郡と地方自治体等で行われること

が多い。税率は、州税法の範囲内で群や市等の自治体が歳出予算にしたがって決めており、応益税的色彩が強い。

財産税には、学校、地区警察、消防等の予算を賄うための附加税が含まれる。さらに、市街地再生事業等や関連インフラ整備事業等で、多くの州で導入され自治体によって活用されている TIF（Tax Increment Financing）などに基づく指定地区内における増価税負担なども厳密には保有税負担として位置付けられるものである。

以下では、ニューヨーク州における財産税の扱いについて述べる。ボストン及びシカゴ、ワシントン DC、ロサンゼルスにおける取扱いは図表 2-12 の通りである。

なお、米国の保有税を不動産ではなく財産税としたのは、州によっては車や船舶などの有形資産に対しても課税しているためである。

（1）財産税の概要

①課税対象

ニューヨーク州の場合、財産税の課税対象資産は不動産だけである。太陽熱や風力を用いた特定の設備は 15 年間、公害防止設備などは建物等不動産の一部でも非課税となる。

他の州の場合、製造用の設備機械、車両に加え、特殊なソフトウェアなどの無形固定資産も課税対象となる場合があり、全州で見た場合、課税対象の範囲については留意を要する。

②課税主体

ニューヨーク州は 1929 年以来課税しておらず、州内の各地方自治体が支出予算に応じて税率を決定している。また、類似物件や類似した立地の物件が適正な課税評価を受けられるように、州として、既存物件の課税標準の調整を行っている。

③納税義務者

原則として課税対象資産の所有者（法人及び個人）が、負担する税であるが、賃貸借契約、リースホールド契約によっては、賃借人が支払い義務を負担する場合もあり、投資用不動産などでは、多くの場合、賃借人が直接財産税を支払う契約をとっており、課税当局もこれを認めている。

④課税標準

ニューヨーク市の場合、ニューヨーク州財産税査定法により課税標準額は時価の 100%以下と定められている。実際のところ 100%を大きく下回っていたため、非住居系不動産については、80 年代後半までは市場価値の 45%を課税標準の目標として、均衡ある課税をめざして平準化率（＝課税標準／市場価格）を設けて課税標準は調整されてきた経緯がある。平準化率を設けているのは、市内各課税区において、各年度に決定される平準化率以上の課税標準を設けないことや補助金、学校税等の公平な配分のためである。しかし、実際には 2017 年度の平均では約 22%までこの課税標準は低下している。

後述の課税等級 1 に属する主として戸建て等の課税標準の目標値は 1981 年段階で 6%と定められたものの、1996 年の改正以降は 10%水準に改められている。2017 年度平均では約 3.7%まで低下している。

ニューヨーク市の場合、課税標準は、Property Division、the Department of Finance の評価官によって毎年査定される。高齢者特例などによって非課税枠が認められる場合は、この課税標準から当該枠が控除されることになることも市場価格に対する課税標準の比率を低めている。

主な住宅は課税等級 1 に属することになるが、この等級 1 における課税標準額が年間 6%を超える上昇となることは制度上許されない。さらに、5 年間で 20%を超えることも許されておらず、この 2 つの条件を満たした課税標準が査定されることになり、これをキャッピングという。大規模な改修工事等によって住宅に物理的な変化が生じた場合については、このキャッピングを超えても構わない。

課税等級 2 の場合、原則として 1 棟につき 10 戸以上の物件の評価は、5 年毎に見直すこととしており、見直す場合、課税等級 2A から 2C の等級については、毎年 8%、5 年間で最高 30%を超えることはできない。課税等級 3 の場合は、各地の査定官が提示する設備機器の課税評価に基づくことが規定されているが、とくに上昇率の限度は設けられていない。課税等級 4 の場合は、修繕などによって物理的変化がない限り、5 年間毎に見直しが行われる。

⑤税額・税率

税率は各地方自治体がその予算に応じて税率を決定している。ニューヨーク市は不動産の種類によって課税等級（Tax class） 1 ～4 まであり、主な住宅物件は、課税等級 1 が適用され、2018/19 年度の税率は 100 ドルにつき 20.919 ドル（20.919%）となる（図表 2-10）。

課税標準目標が住宅用と事業用とでは異なるため、実効税率の比較はできないが、居住用物件の税率は歴史的に上昇基調にある反面、課税等級 2 や 4 は横ばいないし軽減傾向にある（図表 2-10）。

図表 2-10 ニューヨーク市の課税等級、課税額、目標課税標準と対象不動産の内容

課税等級 1（Tax Class 1） 税額: 100ドルあたり 20.919ドル（2018/19 年度、以下同様）
・ 主たる居住用の住宅で、1 棟につき、1 戸から 3 戸までの世帯を有する物件 ・ 居住用のコンドミニアムで 3 戸又はそれ以下の戸数で課税等級 1 として前年度の評価で扱われた物件（Class 1C） ・ 居住用のコンドミニアムで 3 階建て又はそれ以下のもので、当初からコンドミニアムとして建設された物件（Class 1A） ・ 共同組合によって所有された土地における戸建て住宅（Class 1D） ・ 空地であるが、居住用途地区指定を受けたもの、又は整備された課税等級 1 の物件に隣接した物件（マンハッタンと 110 番街南の空地を除く）（Class 1B） （注）課税標準は年間 6%の上昇、5 年間に 20%超となることはできない。Class 1A～1D までの Sub-class あり。
課税等級 2（Tax Class 2） 税額：100ドルあたり 12.612ドル
・ 課税等級 1 に分類されないその他の主たる居住用物件 ・ 共同組合住宅、賃貸物件、その他のすべての居住用コンドミニアム ・ ホテル、モーテルあるいは類似した商業物件は除外 （注）課税標準は売買物件であっても、あたかも賃貸しているように評価されなければならない。 1 棟あたりの住戸数等によって、Class2A～2C までの Sub-class あり。課税標準は年間 8%の上昇、5 年間に 30%超となることはできない。 Class2A：1 棟に 4～6 戸の居住用物件あり、共同組合住戸やコンドミニアムを含まない。 Class2B：1 棟に 7～10 戸の居住用物件あり、共同組合住戸やコンドミニアムを含まない。 Class2C：Class1 に該当しない、1 棟に 11 戸以下の共同組合住戸やコンドミニアム。
課税等級 3（Tax Class 3）税額：100ドルあたり 12.093ドル
・ ユーティリティ供給会社等公益事業者所有の不動産 ・ 土地と一定の建物を除く電話・電信機器等
課税等級 4（Tax Class 4）税額：100ドルあたり 10.514
・ 課税等級 1、2 又は 3 に分類されないすべての店舗及び倉庫、オフィス、ホテル、空地など （注）ひとつの Sub-class4A：鉄道会社所有の不動産－がある。

（出所）The City of New York Department of Finance のテーブルに基づいて作成。

図表 2-11 ニューヨーク市におけるクラス別財産税単位税額の推移

年 度	等級 1	等級 2	等級 3	等級 4
2000/01	11.255	10.847	10.504	9.768
01/02	11.609	10.792	10.541	9.712
02 1&2 期	11.936	10.564	10.607	9.776
02 3&4 期	14.160	12.517	12.565	11.580
03/04	14.550	12.620	12.418	11.431
04/05	15.094	12.216	12.553	11.558
05/06	15.746	12.396	12.309	11.306
06/07	16.118	12.737	12.007	10.997
07/08	15.434	11.928	11.577	10.059
08/09 平均	16.196	12.596	12.137	10.241
09/10	17.088	13.241	12.743	10.426
10/11	17.364	13.353	12.631	10.312
11/12	18.205	13.433	12.473	10.152
12/13	18.569	13.181	12.477	10.288
13/14	19.191	13.145	11.902	10.323
14/15	19.157	12.855	11.125	10.684
15/16	19.554	12.883	10.813	10.656
16/17	19.991	12.892	10.934	10.574
17/18	20.385	12.719	11.891	10.514
18/19	20.919	12.612	12.093	10.514

（資料）The City of New York Department of Finance “Property Tax Rates”

（2）居住用物件の特例措置

①主たる住居の学校区課税標準減額措置（Basic & Enhanced School Tax Relief : STAR）

州の規定により、持家所有・居住者に対しては、主たる住居（年間を通じて居住し選挙登録や自動車登録を行っている住所、保有住宅の内1戸のみが対象）に限り、学校区課税の特例措置として、次のいずれかの課税標準減額措置を通じた減税措置が与えられる。

○基礎減額措置（Basic STAR）

2018/19 年度は 50 万ドルの世帯所得制限を前提に（年齢制限なし）、3 万ドルの基礎控除が与えられる。最終控除額は個別案件により異なるが、最大 306ドルだけ財産税が減額される。

○特別減額措置（Enhanced STAR）

持家所有・居住者が 65 歳以上かつ 2018/19 年度の調整済み収入が 8.6 万ドル以下の場合（収入限度は毎年変動）、控除額は個別案件により異なるが、最大 659ドルだけ財産税が減額される。

なお、STAR を得た納税者であっても、次の(b)～(d)の特例措置を重複して得ることができる。

②高齢者世帯主への課税標準減税措置（Senior Citizen Homeowners’ Exemption : SCHE）

ニューヨーク市では、年齢が 65 歳以上の高齢者世帯の場合、年間の調整済み収入が 58,399ドルまでの住宅所有者に対する援助策として、所得水準にスライドして課税標準の 5%から最大 50%の減額措置を受けられる。

対象となる物件は、1 世帯から 3 世帯までの住居、コンドミニアム、コーポラティブ住戸であり、居住用の目的だけに利用されている住宅だけである。

③障害のある持家所有者向け課税標準減額措置（Disabled Homeowners’ Exemption：DHE）

持家所有世帯の1名以上が障害をもち、2018/19 年度の調整済み収入が 58,399 ドル以下、かつ主たる住居である場合に、所得水準に応じて課税標準の 5%から最大 50%の減額措置を受けられる。

④420-C 組合持ち分住宅及びコンドミニアム所有者に対する減税措置（Cooperative and Condominium Tax Abatement）

組合持分住宅（コーポラティブ住宅）及びコンドミニアムが主たる住居であり、当該開発物件において主たる住居を含めて 3 戸までしか所有していないことを条件に、課税標準の区分に応じた減税措置が得られる。

減税率は、課税評価額が 5 万ドル以下の場合は 28.1%、5 万ドル超～5.5 万ドルまで 25.2%、5.5 万ドル超～6 万ドルまで 22.5%、6 万ドル超は 17.5%という 4 区分に分かれており、この減税率を当該開発物件の全戸の平均課税戸あたり標準に乗じて減税額を得る仕組みである。このため、高級コンドミニアムの場合は、全体的に税額は高まるが、評価の高い住戸ほど減税額は相対的に少なめとなり、逆に評価の低い住戸ほど減税額は多めとなる。

⑤J-51 免税・減税措置

ニューヨーク市住宅保全開発局（Department of Housing Preservation and Development, HPD）に予め登録された適格な個人や法人事業者等が所有し経営する賃貸用集合住宅の全体改修や一部の住戸

の改修を行うことについて当局が承認し、期間内に工事を終了するなどの適格要件を満たした場合、同市の財産税につき、市内立地や改修の程度などの諸条件に応じた一定期間の免税や減税措置が受けられる。アフォーダブル集合住宅の場合、30 年間の免税及び 4 年間のフェーズアウト期間で合計 34 年間の免税措置が受けられる。通常の民間賃貸の場合は、10 年の免税期間及び 4 年間のフェーズアウト期間で合計 14 年間の免税措置が受けられる。工事の内容により減税措置が講じられる場合、最大 工事費分の 12.5%相当の年減税を最大 20 年間得ることができる。

⑥その他

聖職者向け減税措置や犯罪被害者で障害をもった場合の建物内部の改良部分の免税措置、屋上緑化に伴う1回限りの減税措置、太陽熱発電設置費用の一定額の税額控除などの特例措置がある。

以下は 2014/15 年度ベースでやや古いが、米国 5 都市における財産税の概要比較である。ニューヨーク市とシカゴ市の課税標準は複雑であるが、ワシントン DC やボストン、ロサンゼルス市は時価の 100%を課税標準としている。

図表 2-12 米国主要都市における財産税の比較 （2014/15 年度ベース）

	ニューヨーク	シカゴ	ワシントン D.C.	ボストン	ロサンゼルス
税の名称	財産税(不動産税)	財産税(不動産税)	財産税	財産税	財産税
課税対象	NY 州は不動産が対象。	イリノイ州の場合、不動産だけが課税対象。	商業用棚卸資産を除く有形導線及び不動産	全有形資産。製造用機械装置、公害防止機器、棚卸資産、現金等は非課税。	全資産。ただし、棚卸資産、州公債、事業用株式・社債・信託証券・現預金等は非課税。
課税主体	NY市	クック郡	コロンビア特別区	ボストン市	ロサンゼルス郡
税率構造	$100 当たり$11.125～$19.157（2014/15 年度）	シカゴ市では同等の物件等で税負担が可能な限り均衡するように、地域的な平準化乗数を設けている。この平準化乗数を課税標準に乗じた上で、税率を掛ける。Willis Tower 事例では各々 2.6621% 及び 6.832 %（2013）。	$100 当たりの単位税額 Class1 $0.85 定住に適正な住宅 ※持家住宅には 6 万$の課税標準控除あり。 Class 2 300 万$迄$1.65 超過分$1.85 事業不動産の場合 Class 3 $5.00 空物件 Class 4 $10 荒廃放置物件	ボストン市の税額（課税標準$1,000 当たりの単位税額） 住宅 $12.11（2015 年度） 商工業物件・個人資産 $29.52（2015 年度）	不動産に対する税率は最高 1%。ただし、LA 市の公債償還に必要な財源として、これに一定率を加える。2004 年評価から 0.2%前後で加算され、財産税率は 1.2%前後。
課税標準	市場価値の 45%を目標値として評価。主な住宅は 10%を目標値として評価。	(課税標準クラスと率) Class1:10%土地のみ Class2: 10%戸建住宅、 6 戸以下のアパート等 Class 3: 10% CL2 以外の住宅不動産, Class4: 25% NPO 所有の宅地以外の物件 Class 5a: 25% CL1, 2, 3, 4,5b, 6b,7a, 7b,8,9 以外, Class5b:25% 産業用不動産等々、様々なクラスあり	時価の100%	時価の 100%	時価の 100%。不動産は 1975 年 3 月の時価を基準として、年率 2%を限度とする調整が行われる。ただし、1975 年以降に購入・建築あるいは大修繕された不動産等は時価で再評価。

（資料）各市のウェブサイト情報から整理。

3-3 住宅ローン利子所得控除制度

（1）制度の一般的効果

持家住宅の住宅ローン利子所得控除制度（Mortgage Interest Deduction, MID）は、連邦所得税制における実額控除項目のひとつである。賃貸住宅所有者と比べて、持家所有者に対し相対的な税制優遇を与えている。持家の利子所得控除制度と比べた場合、民間賃貸住宅の家主は減価償却制度を除いて、特に優遇措置を受けているわけではない。民間賃貸住宅の家主は賃料収入に対して課税されていることから、当該物件にかかる融資の利子控除を受けられる。

持家の利子控除制度は、住宅を賃貸することよりも、持家を取得することの優位性を高めることとなり、納税者の立場からしてみれば、後者がより有利となる。このような控除がある場合は、ない場合よりも一般に多くの融資を得ることができ、住宅により多くの支出を行うことができる。

（2）制度の概要

連邦所得税制における持家所有の特例措置としては、帰属家賃の非課税扱い、地方税である財産税等の控除、譲渡における譲渡益の優遇の優遇、第1次住宅取得者に対する個人退職年金制度（Individual Retirement Account, IRA）からの違約金なしの住宅取得資金の引き落とし分の控除などがある。

このような制度に基づいて、持家所有者である納税者は住宅取得に伴い、利益を享受することができる。このうち代表格が、主たる住居及び2次的な住居を抵当とした抵当ローンにおける利子控除制度である。設定された抵当権は第2順位でも構わない。また、住宅所有だけではなく、住宅の改築や改修を目的とした抵当融資に伴う利子も控除できる。

従来、2017 年 12 月 14 日までは、所有する住宅の抵当借入債務としては、最大 100 万ドル（夫婦などが別々に申告する場合は1人当たり最大 50 万ドル）、加えて住宅抵当融資（ホームエクイティローン、持家を担保とした車や家具の購入のための借入）として最大 10 万ドルを限度として（夫婦などが別々に申告する場合は1人当たり最大 5 万ドル）、年度内に支払った利子が所得控除の対象にできた。しかし、2017 年 12 月 22 日に、トランプ大統領が、減税労働法（Tax Cuts and Jobs Act, H.R.1）に署名した結果、2017 年 12 月 15 日以降は、住宅の抵当借入債務の限度額は 75 万ドル（単独申告の場合は 37.5 万ドル）に縮小され、最大 10 万ドルの住宅抵当融資に対する利子控除は 2026 年度まで停止されることとなった。ただし、抵当融資を主たる住宅の増築や実質的改良工事に充当した場合は別である。この場合、主たる住宅の利子所得控除の対象となる借入債務が合計で 75 万ドル以下であれば、二次抵当融資であれ、住宅抵当融資であれ、工事費に充当した場合の利子は、所得から控除することができる。

また、別荘などの二次住宅の購入のために当該別荘を抵当とする住宅融資を得る場合は、主たる住宅の融資との合計の借入債務が 75 万ドル以下なら利子の所得控除が可能だが、主たる住宅を抵当として利子所得控除制度の残枠（75 万ドル以内）を用いて別荘を購入した場合は、所得控除は認められない。

追加融資をクレジットカードなどの負債の返済にあてた場合などは、当該分の利子の所得控除は認められな

い(主たる住宅の抵当借入で、クレジットカードなどの負債を返済しても所得控除の対象にはならない)。

さらに従来、個人の連邦所得税においては、財産税(固定資産税)やその他の地方税を全額所得控除することができたが、2018 年度からはその他の地方税と合わせて、最大 1 万ドルまでしか所得控除できなくなった。

最新の住宅ローン利子控除の制度改正の詳細や運用規則細則などは調査時点では把握できなかったため、以下では、周知の要件や 2017 年度の申告手続きについて整理する。

(3)持家利子所得控除の概要(2017 年度の申告手続き書に基づく)

①実額控除方式か概算控除方式の選択

米国で納税者が住宅ローン利子所得控除制度[12]を利用する場合、基本的な要件として、申告時に実額控除方式(Itemized Deduction)を選択[13]する必要がある。概算控除方式(Standard Deduction)では利子所得控除はできない。納税者は、まずどちらの方式で申告した方が有利かを検討する。

②利子所得控除制度を利用するための要件と対象

(基本事項)

- 申告様式 1040 及び実額控除スケジュールAを用いること(実額控除制度を選択した連邦所得税の納税者であること)
- 住宅ローンの法的債務を負っていること。第三者債務を利用して利子控除を申告することはできない。
- 住宅ローンは、「適格住宅」の取得や建設、実質的改修に対するものであり、当該「適格住宅」には「抵当権の設定」が行われていること。

(抵当権設定)

- ローン債務の支払いのために、適格住宅の抵当権設定を行うこと。
- 債務不履行が生じた場合に、当該住宅は債務弁済に充当されること。
- すべての州や地方自治体法において、対象物件が登記されていること。
- 抵当権は第2順位でも構わない。

(適格住宅)

- 納税者の主たる住宅であること。
- 納税者の二次的住宅、セカンドホームの場合、利子所得控除制度を用いるためには、賃貸している場合は年間 14 日間以上、又は賃貸期間の 10%以上のどちらか長い期間を連続で住居として利用する

---

[12] MID については、連邦内国歳入庁(IRS)が発行医している Publication 936 (2018), Home Mortgage Interest Deduction, https://www.irs.gov/publications/p936 及び 2018 Instructions for Schedule A (Form 1040), Itemized Deductions https://www.irs.gov/pub/irs-pdf/i1040sca.pdf に基づいて記述している。

[13] 概算控除か実額控除かについては、https://www.irs.gov/newsroom/itemize-or-choose-the-standard-deduction にて説明されている。概算控除の場合、単独申告の基礎控除額は $6,300、夫婦共同申告の場合は$12,600 である。利子や医療費負担額等がこの金額を上回る時は、大まかにみて、実額控除制度を選択した方がよいこととなる。この観点からすると、米国における MID の効果は、所得や世帯構成(申告方法)、借入額、利子以外の実額控除項目を一定にした場合のモデル持家世帯における実額控除と概算控除制度を用いた場合の所得税額の差分ということになる。

必要がある。つまり、年間 14 日間以上を別荘として使い、残りを賃貸に出したり、タイムシェアリング住宅にしたりしても、利子所得控除制度が使えることになる。

- 住宅とは、住宅、コンドミニアム、移動住宅、トレーラー住宅、ボートなどの資産であり、寝室、調理施設、トイレ施設を有すること。コープラティブ住宅の場合、ワンクラスの株式しか発行していない、賃貸オーナーの場合は賃借人として入居しているなどの詳細条件がある。
- 州によっては、住宅を購入する場合、土地は長期の定期借地となり、一定の地代を毎年支払う場合がある。こうした場合、以下の条件を満たせば、地代をローン利子とみなして控除することができる。ただし、持ち分を購入する場合の支払いは控除できない。
  - ✓ 定期借地が更新期間を含めて 15 年以上であること
  - ✓ 定期借地権を自由に譲渡できること
  - ✓ 現在及び将来において、定期借地を解除し、土地の持ち分全体を一定の金額で購入する権限を持っていることなど
- 新築住宅や既存住宅を問わない。所得控除制度において、既存住宅の築年や仕様、性能等に関する制約条件はない。

（改良とは）

- 住宅の価値を増加する改良
- 住宅の利用可能寿命を延ばす改良
- 住宅に新しい機能を与える改良、などのことであり、住宅を良好な条件に保つ修繕等は実質的改良とはみなさない。ただ、もし、実質的改良の際に、同時に塗装をやりなおした場合などについては、塗装代を改良費用とみなすことができる。

（その他）

- 建設中の住宅は着工から 24 ヶ月以内に居住のために占有できるようになることを条件に、適格住宅とみなすことができる。
- 適格住宅が災害等で壊された場合でも、壊れた住宅に対する債務の利子控除は引き続いて継承される。条件は、壊れた住宅を建て直し入居するか、壊れた住宅の敷地を売ること。主たる住宅とセカンドハウスに適用できる。
- 利子控除の債務残高限度内であること（以下参照）。

③利子控除が可能な債務残高の限度について

(a) 住宅取得借入（Home Acquisition Debt）の限度

2018/19 年度においては、主たる住宅とセカンドハウスの合計の債務が夫婦共同申告の場合に、75 万ドルを超えないこと（単独申告の場合は 37.5 万ドル）。

(b) 住宅抵当借入(Home Equity Debt)による所得控除の制限

適格住宅取得や建設、実質的改良以外に抵当借入を行った場合、たとえば耐久消費財や自動車購入、クレジットカードの債務弁済などに使った場合は、所得控除の対象にはならない。

(c) 控除可能な利子について

控除可能な利子は、元本に対する利子の他に、ポイント(Points)と呼ばれる「ローン組成費」(「ローン費用」「ローン割引率」などとも呼ばれる)、年率で金利のように課せられるものも含めることができる。ただし、その地域における住宅ローン組成にあたって、利子率にはローン組成費をポイントとして上乗せして取り扱うという商習慣が存在することや、初期に一括して支払うポイントは、所定の方式で融資期間に配分して当該年度分だけを控除するなどの規則がある。

④実額申告方式による利子所得控除の仕組み

実額控除項目は、医療費、税(地方税である財産税を含む)、利子(持家及び投資のための利子費用)、慈善団体への寄付、災害等による損失、ギャンブルによる損失、雑控除からなる。

これらは制限なく実額控除できるわけではなく、まず「個別」に何らかの制約を受ける。例えば、医療費については社会保障料や年金等を考慮した調整済課税所得(Adjusted Gross Income, AGI)の 7.5%以上が対象となる。それ未満では控除できない。

控除可能な税は州・自治体所得税や財産税などの資産税、外国で支払った税に限定される。上下水道負担金など、特定のサービスに紐ついた負担金は控除の対象とならない。持家利子については借入残高 75 万ドルまでの枠があるし、抵当に基づかず、投資費用ではないクレジットカードなどの個人借入に伴う利子は控除できない。公共目的や教会などの宗教組織、非営利の学校や病院、赤十字やボーイスカウトなどの適格組織への寄付金は実額控除の限度までか、調整済課税所得の 50%までが控除対象となる。災害による損失は調整済課税所得の 10%を超えていなければ控除対象とならない。

2017 年度の控除額総枠規制は、以下の2つテストにより、控除額の合計が、どちらか小額となる分だけ圧縮されることで行われる。

- 313,800 ドル(夫婦個別申告の場合は 156,900 ドル)を超過する調整済課税所得の 3%。
- 実額控除項目のうち、「個別」ではなく「総枠」制約を受ける実額控除項目の合計の 80%。

この総枠制約を受ける実額控除項目は、地方税及び持家利子、慈善団体への寄付、雑控除である。「個別」では制約があっても「総枠」では制約のない項目がある点に留意が必要である。つまり、実額控除項目は「個別」及び「総枠」の二段階の制約を受ける場合がある。

なお、2018 年度からは概算控除額が、2017 年度の単独申告の 6,350 ドルから 12,000 ドルにほぼ倍増する。夫婦協働申告の場合は 12,700 ドルから 24,000 ドルとなるため、利子所得控除制度の対象となる実額控除制度を使う世帯はこれまでの全申告数における 30%程度からさらに減少するものとみられている。

（試算例1：実額控除に総枠制約がない場合）2017 年度

実額控除（夫婦共同申告）

前提条件：200,000ドルの住宅を購入し利子の実額控除を行った場合。
抵当融資は頭金 30%、金利 4%、期間 30 年の元利均等払いとする。
夫婦に子供2人として設定。
調整済課税所得：　80,000ドル
実額控除額：　11,100ドル
（地方所得税 3,700ドル、財産税 1,800ドル、利子 5,600ドル）とする。
その他の実額控除項目は簡略化のため除外する。
人的控除 4 名　：　16,200ドル（4,050ドル×4）
課税所得　：　52,700ドル
税額　：　6,976ドル

概算控除（夫婦共同申告）

前提条件：賃貸住宅居住、概算控除を行っていること以外の条件は上記と同様。
調整済課税所得：　80,000ドル
概算控除額：　12,700ドル
（地方所得税 3,700ドルだけを実額控除するよりも概算控除額の方が大きい）
人的控除 4 名　：　16,200ドル（4,050ドル×4）
課税所得　：　51,100ドル
税額：　6,736ドル

試算例1の実額控除の場合は、初年度に住宅を購入し、持家利子、財産税、地方所得税の実額控除を行った場合の税額を計算している。概算控除との差は 6,766 ドル－6,736 ドル＝30 ドルである。つまり、2017 年度時点では、AGI が 8 万ドルの夫婦子ども 4 人世帯では、賃貸世帯による概算控除でも持家世帯による実額控除でも、支払税額はほぼ同じとなる。

（試算例2：実額控除に総枠制約がかかる場合）

前提条件：800,000ドルの住宅を購入し利子の実額控除を行った場合。
抵当融資は頭金 30%、金利 4%、期間 30 年の元利均等払いとする。
夫婦に子供2人として設定。
調整済課税所得額：　1,500,000ドル
調整済課税所得限度：　313,800 ドル
超過額　：　1,186,200ドル
超過額×3%　：　35,586ドル①
実額控除　：　136,300ドル
（②地方所得税概算 100,000ドル[14]、③財産税 9,000ドル、④持家利子控除 22.300ドル、⑤投資のための利子費用 5,000ドル）
総枠制約対象額：　131,300ドル
（②＋③＋④）※⑤は個別の対象でも総枠の対象ではない。
同上（②+③+④）×80%：　105,040ドル⑥
テスト：　①＜⑥
実額控除圧縮額：　35,586ドル（⑥よりも①が小額）
調整後の控除額：　136,300 － 35,586 ＝100,714ドル
人的控除 4 名：　なし

[14] 2018 年度からは、 地方所得税及び小売税、

（4 人で本来 16,200ドルであるが、AGI が限度を超えたため控除不能）
課税所得:　　1,500,000－100,714＝1,399,286ドル
税額:　　554,117ドル　（2017 年度）

調整済み所得額が限度額の 313,800 ドルを超えた場合、超過額に対する 3%が実額控除から減額される（試算例2）。限度額を超えると、実額控除に対し抑制要因となるし、人的控除もなくなる。

3%と 80%テストを導入したことによって、収入が増えた場合と実額控除額が増えた場合の双方に対し、課税所得が大きくなるように調整されており、高額所得者にとって、利子所得控除制度が過剰な節税効果を生まないように一定の配慮が行われている。

なお、利子所得控除制度による税費用は、2018 年度で 680.9 億ドル[15]と推定されている。これは米国では、持家の帰属家賃非課税による税費用 1,126.7 億ドルに次ぐ規模である。同じく実額控除項目となる持家の財産税等の地方税の連邦所得税からの控除による税費用は 38.94 億ドルである。

3-4 譲渡益課税の軽減や所得税の税額控除

（1）一般的な譲渡益課税

米国の譲渡益は、資産（株式、土地、事業）売却による利益であり、課税所得とみなされるが、売却前にどの位の期間だけ保有していたかによって取扱いが異なる[16]。2018 年度の譲渡益に対する税率は、1 年以上保有されている長期保有資産に対しては 0%、15%又は 20%である（図表 2-13）[17]。

図表 2-13　米国における長期譲渡益課税の税率と課税所得（2018 年度）

単独申告の場合		夫婦共同申告の場合	
長期譲渡益税率	課税所得	長期譲渡益税率	課税所得
0%	$0 ～$38,600 迄	0%	$0～$77,200 迄
15%	$38,600 超～$425,800 迄	15%	$77,201 超～$479,000 迄
20%	$425,800 超	20%	$479,000 超

（資料）IRS,　“Topic Number 409 - Capital Gains and Losses”等より作成。

図表 2-14（参考）　米国における個人所得税の課税所得区分と税率（2018 年度）

[15] Treasury, https://www.treasury.gov/resource-center/tax-policy/Documents/Tax-Expenditures-FY2018.pdf p.23 による。
[16] IRS, Topic Number 409 - Capital Gains and Losses, https://www.irs.gov/taxtopics/tc409 を参考に記述。
[17] 日本における譲渡益は、5 年以下が短期、5 年以上が長期、さらに居住用の場合は 10 年超の場合に特例措置が適用される。

単独申告の場合		夫婦共同申告の場合	
課税所得	税率・税額	課税所得	税率・税額
$9,525 迄	課税所得の 10%	$19,050 迄	課税所得の 10%
$9,525 超～ $38,700 迄	$952.50＋$9,525 超分×12%	$19,050 超～$77,400 迄	$1,905＋$19,050 超分×12%
$38,700 超～ $82,500 迄	$4,453.50＋$38,700 超分×22%	$77,400 超～$165,000 迄	$8,907＋$77,400 超分×22%
$82,500 超～ $157,500 迄	$14,089.50＋$82,500 超分×24%	$165,000 超～$315,000 迄	$28,179＋$165,000 超分×24%
$157,500 超～ $200,000 迄	$32,089.50＋$157,500 超分×32%	$315,000 超～$400,000 迄	$64,179＋$315,000 超分×32%
$200,000 超～ $500,000 迄	$45,689.50＋$200,000 超分×35%	$400,000 超～$600,000 迄	$91,379＋$400,000 超分×35%
$500,000 超	$150,689.50＋$500,000 超分×37%	$600000 超	$161,379＋$600,000 超分×37%

（資料）Tax Foundation, https://taxfoundation.org/2018-tax-brackets/

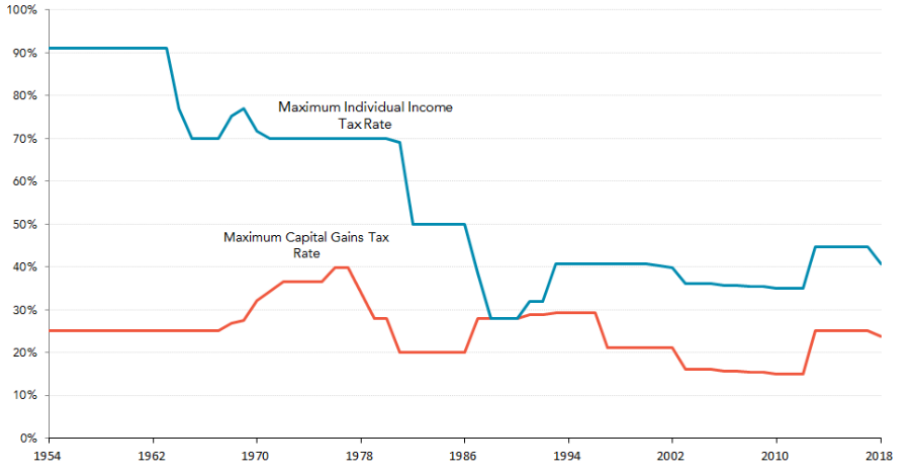
一方、1 年未満で保有されている短期保有資産の譲渡益に対しては、通常の所得税率が適用される（税率：10%、12%、22%、24%、32%、35%又は 37%：図表 2-14 参照）。

長期の譲渡益を得た場合は、2013 年から導入された純投資所得税（Net Investment Income Tax: NIIT）として税率 15%の場合は 3.8%の超過税が加算され計 18.8%の税率が適用される。限界税率が 37%の者については、20%に 3.8%を加えた 23.8%の譲渡益課税が行われる[18]。図表 2-13 及び図表 2-14 から、所得税の限界税率が 10%及び 12%の世帯は、譲渡益課税及び純投資所得税（超過税）の対象にならない。

歴史的に譲渡益課税の税率は時期によって変化しているが、短期保有の資産売却に対する譲渡益の方が、長期保有資産の場合よりも総じて税率は低く推移している（図表 2-15）。

ただし、主たる持家（Main home）の譲渡益に対しては、次節のように軽減措置が講じられる。

図表 2-15　米国における長期譲渡益課税の最高税率と個人所得税の最高税率の推移



（注）赤線：譲渡益課税最高税率（Maximum Capital Gains Tax Rate）、青線：個人所得税最高税率（Maximum Individual Income Tax Rate）。
（資料）https://www.taxpolicycenter.org/briefing-book/how-are-capital-gains-taxed より転載。

[18] Topic Number 559 - Net Investment Income Tax, https://www.irs.gov/taxtopics/tc559

(2)主たる持家に対する譲渡益課税の軽減措置

自らが居住していた主たる住宅を売却する前の 5 年間のうち、24 ヶ月を主たる住居として使っていれば、売却収入から単独申告であれば 25 万ドル 、夫婦共同申告であれば 50 万ドルを控除することができる(図表 2-16)[19]。

この控除は生涯に何度使用してもかまわず、最も頻繁に用いようとすれば 2 年毎に用いることができ、利用回数の制限はない。自らの居住と所有が要件になるため、別荘等を含む 2 軒を同時に売却した場合には、主たる住宅である1軒分の譲渡益のみが軽減措置の対象となる。

わが国の譲渡益の 3,000 万円控除と住宅ローン減税は同時に利用できないが、米国における主たる持家の譲渡益課税の控除と住宅ローン利子所得控除制度(MID)は、同時に利用することができる。ただし、持家ではなく投資物件などにおいて、譲渡益が発生する場合に譲渡益を類似物件の購入に充当する取引を行った場合に適用可能なテンサーティワン同種物件エクスチェンジ(1031 Like-kind Exchange)[20]という一種の買換特例制度を利用する場合には、この譲渡益控除制度との併用はできない。

図表 2-16 主たる持家譲渡時の最大譲渡益控除額(非課税限度)及び主な適格要件(2018 年度)

	以下要件を満たせば最大控除可	最大控除額	要件を満たしていない場合
夫婦共同申告	どちらの配偶者も居住要件(注1)と過去要件(注2)を満たし、一方又は配偶者双方が所有要件(注3)を満たす。	50 万ドル	どちらかの配偶者が単独申告の場合に最大控除を受けられるかを確認する。又は、どちらかの配偶者が部分控除(注4)の対象となるかどうかを確認する。
単身又は夫婦単独申告	居住及び所有、過去要件を満たす。	25 万ドル	部分控除の対象になるかを確認する。
寡男・寡婦	①配偶者の死後 2 年以内の売却。 ②売却時に再婚していない。 ③いずれの故配偶者も、住宅売却の日の 2 年前より前に売却した別の住宅の控除を受けていない(過去要件の充足)。 ④2 年間の居住と所有要件を満たす(配偶者の晩年の居住と所有要件充足)。	50 万ドル	自分が単独申告の場合に最大控除を受けられるかを確認する。又は、部分控除の対象となるかどうかを確認する。
(注1)居住要件:家を所有し、過去 5 年間に合計で最低 24 ヶ月間を自宅として利用したこと(連続利用が要件ではない)。 (注2)過去要件:売却日前の 2 年間に別の家を売却していないか、この期間中に別の家を売却しても譲渡益を控除していないこと。 (注3)所有要件:売却日(取引終了日)までの過去 5 年間のうち最低 24 ヶ月間(2 年間)家を所有したこと。 ※この3要件は主たる要件であり、主たる住宅(Main home)としての要件である。不動産の交換の特例(1031 exchange)を使った場合や外国人課税を受けている場合は控除が受けられない。			
(注4)部分控除の確認方法: 1. 次の①～③までの期間のうち、最短の期間を選ぶ。①売却前の 5 年間の合計在宅期間、②売却前に当該住宅を所有した期間、③前回の控除を得た際の住宅売却日より今回の売却までの期間(日数又は月数)。 2. 上記1. から最も短い期間を選び、日数の場合は 730 日、月数の場合は 24 で除する。 3. 上記2. の結果に$ 250,000 を乗じて部分控除額を得る(共同申告で未婚の場合はここまで)。 4. 配偶者について上記1. ～3. を繰り返し、両者を合計する。			

(資料)U.S. Internal Revenue Service, Publication 523 (2018), "Selling Your Home"

[19] Publication 523 (2018), Selling Your Home, https://www.irs.gov/publications/p523
[20] 1031 Like-kind Exchange, https://taxmap.irs.gov/taxmap/ts0/likekindexchange_o_54e7ff3e.htm

（3）持家の譲渡益から控除可能な改良工事費

また、住宅の譲渡により譲渡益課税が課せられる場合でも、住宅取得時から売却時までの期間における持家の改良工事費用（図表 2-17 参照）は、譲渡益から控除することができる。

IRS Publication 523 の記述よると、「住宅改良は、あなたの家の価値を高め、耐用年数を延ばし、又は新たな用途に適応させることができる。あなたは住宅の基礎価格に、増築や改修費用を加算できる」とあり、この譲渡益課税の軽減措置が、住宅の質的改善につながるように配慮して設けられたことが理解できる。

なお、壊れた窓硝子を直したり、壁にペンキを塗ったり、1年以内の耐用年数しかない修繕を行った場合の費用は控除の対象とならない。

図表 2-17　持家譲渡益から控除可能な改良工事費（2018 年度）

増築工事 寝室 浴室 デッキ ガレージ ポーチ パティオ **芝生と敷地関係工事** 造園 車庫への私道 歩道 フェンス 擁壁 スイミングプール	**外装工事** 暴風窓／ドア 新しい屋根へのふきかえ 新しいサイディングへの交換 衛星放送受信アンテナ **断熱工事** 屋根裏 壁 フロア パイプとダクト工事 **内装工事** 作り付けの電気器具 キッチンの近代化 フローリング 壁から壁へのカーペット工事 暖炉	**システム設備工事** 暖房システム セントラルエアコン 炉 ダクト工事 セントラル加湿器 セントラルバキューム（掃除機） 空気／水の清浄機・ろ過システム 配線工事 セキュリティシステム 芝生スプリンクラーシステム **配管工事** 浄化槽システム 湯沸かし器 軟水化システム ろ過システム

（資料）U.S. Internal Revenue Service, Publication 523 (2018), “Selling Your Home”

（4）税額控除制度を用いた賃貸住宅の建設・供給推進

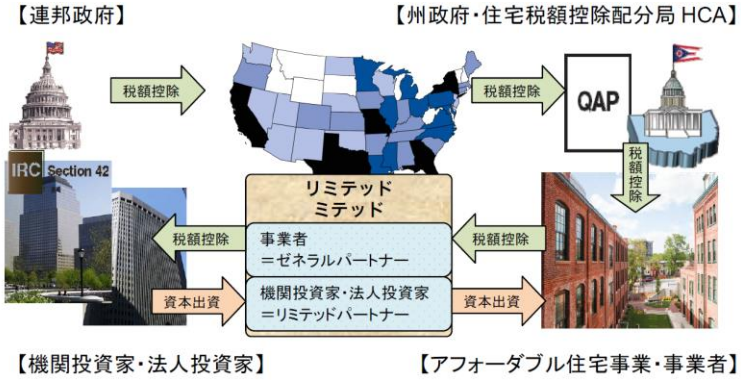
低所得者用住宅税額控除（Low Income Housing Tax Credit, LIHTC）制度の目的は、住宅政策の一環であるアフォーダブル住宅供給であるが、管轄するのは住宅・都市開発省（HUD）ではなく、わが国の国税庁にあたる連邦内国歳入局（Inland Revenue Service, IRS）である。

この制度では、民間事業者がアフォーダブル賃貸住宅を建設し維持する替わりに、一定の条件を満たせば、内国債入局によって、建設費など適格な新規開発費用の 70％相当の税額控除を 10 年間にわたり与えられる[21]。この 10 年の税額控除の受け皿として、この制度を用いる事業者は、私募であるリミテッドパートナーシップ等のファンドを組成する。このファンドは、内国歳入庁（IRS）から 10 年間供与される税額控除額を現在価値に置き換えて資本化（Capitalize）し、クーポンとして第三者である投資法人や機関投資家等に譲渡し、譲渡収入を得ることを認めている（投資家からすれば、実務的には機関 10 年の債券投資

[21] LIHTC 制度は 1986 税制改正法により時限立法として導入された特例措置であったが、その後、議会により制度の費用対効果が認められ、1989 年包括予算調整法によって恒久制度化された。この制度については、財団法人日本住宅総合センターによる「米国アフォーダブル住宅開発における税額控除システムの活用に関する調査研究報告書」2010 年 12 月及び「 米国アフォーダブル住宅開発における税額控除システムの活用に関する調査研究（II）現地調査報告書」2011 年 9 月、その後の IRS による制度情報及び HUD による供給状況の情報に基づいて記述している。

を行うのと同様な状況になる)。事業者はこの販売収入を得て、アフォーダブル住宅の開発建設資金の 大半を得て事業を推進する。税額控除を受ける条件として、一定割合の低所得者用住宅(市場家賃よりも低い家賃の住戸)を割り当てて、一団の賃貸住宅コミュニティを運営管理する必要がある。

図表 2-18 LIHTC 制度に基づく連邦政府から州政府、事業者、投資家への税額控除配分



(資料)ニッセイ基礎研究所作成。

この税額控除枠として、内国歳入庁は各州に対し、人口1人当たり 2.4 ドル(2018 年度)、人口の少ない州には、2,765,000 ドルを最低保証)が毎年度自動的に配分される(図表 2-18)。配分された税額控除は、州政府の運用に委ねられる。州政府機関である住宅税額控除配分局(Housing Credit Agency: HCA)が、事業の主体となり、同制度を適用する事業や事業者の選定を行う。HCA は州の政策方針に基づき税控除の運用を記した適格配分計画(Qualified Allocation Plan: QAP)を策定し、アフォーダブル賃貸住宅事業に参加する民間事業者を公募する。事業者は制度を活用し、地域の実情に応じた様々なタイプの事業提案を行い、採択された場合は事業を推進する。これらの提案の受け入れは、州政府が裁量をもつため、州のニーズにそった事業が実現できるだけでなく、州の期待以上に様々な提案がなされている。

各州の住宅税額控除配分局(HCA)によって選出された事業者には、新築や既存住宅の用途転換、改修のための建設費等(土地取得費用は除く)の 70%相当分、既存住宅を改修して用いる場合はその取得費の 30%相当分(改修費は 70%相当分)の税額控除が、連邦所得税や法人税に対して 10 年間続けて認められる。70%相当分は毎年 9%(注 1)、30%分は毎年 4%の税額控除率で行われる。また、本制度以外の連邦政府の援助を重複して受ける場合(注 2)には、新築であっても 30%相当分の税額控除(毎年 4%)を限度とするなど、きめ細やかな制度構築が行われている。

(注1)税額控除率は、財務省が連邦長期複利率と中期複利率とによる平均複利率に基づき試算し IRS が公表していたが、今は 9%と 4%に固定されている。この控除率は将来の税額控除を現時点の適格開発費用の 70%もしくは 40%に現価するための割引率のことである。
(注2)重複する援助となるのは、多くの場合、他の連邦政府からの援助や州政府が発行する免税債を裏付けとした低利固定融資である。

図表 2-19 4%及び 9%税額控除の適用対象

	LIHTC 制度のみ			LIHTC 制度以外の連邦政府援助を伴う		
	新築建物	既存建物		新築建物	既存建物	
		新所有者	現所有者		新所有者	現所有者
新築費用	9%	－	－	4%	－	－
購入費用	－	4%	－	－	4%	－
新築相当の実質的な改修改築費用	－	9%	9%	－	4%	4%

（資料）ニッセイ基礎研究所にて作成。

10 年にわたり付与される税額控除の割引現在価値は、流通市場において変動するが、平均して税額控除1ドル当たりに対して、0.75～0.8 ドル位に評価され取引されている。

本制度では一定期間、次のようにアフォーダブルな家賃を一定以下の所得水準の入居者に提供することが義務づけられており、この期間を税額控除遵守期間（Tax Credit Compliance Period）という。

- 全戸数のうち，少なくとも 20%をその地域の所得中央値 50%以下の世帯、又は 40%を所得中央値 60%以下の世帯に提供すること。各々、20／50 要件又は 40／60 要件という。
- 総家賃（ユーティリティ込み）を居住者の基準所得額（地域所得中央値の 50%）の 30%以内（＝15%）にすること。
- HUD 基準に基づいて、住宅の質を一定水準に保つこと。
- 低所得者用住宅の売却や処分等に関連する条件を満たすこと。
- これらの条件を達成していることを示す、月次報告書や年次報告書、入居者の所得証明書、建物の検査証明等々の提出を遅滞なく行うこと。

税額控除遵守期間としては 15 年が義務付けられていたが、1989 年以降は、追加で最低 15 年の追加遵守期間（extended use period）が要求されており、遵守期間は合計で最低 30 年間に延長された。州によっては追加遵守期間として 15 年以上の追加遵守期間を提案条件に設けて競合させているところも多い。

連邦住宅・都市開発省（HUD）による住宅投資パートナーシップ制度（HOME Investment Partnership Program）やコミュニティ開発包括補助金制度（Community Development Block Grant Program: CDBG）による援助を同時に受ける場合は、9%の税額控除を受けることができるが、これらの地方自治体を通じた援助は補助金ではなく、融資形態による場合に限る。また、住宅投資パートナーシップ制度やコミュニティ開発包括補助金制度における事業指定地区内の所得用件や低所得者用の賃貸住宅の配分等は、低所得者用住宅税額控除制度の場合よりも厳しくなる。具体的には、住宅投資パートナーシップ制度の場合、総所得（Gross Income）における中位値の 50%以下の世帯が、最低 40%の住戸に入居することが条件となる（40／50 要件）。

本制度を用いて供給された低所得者用の賃貸住宅のうち、1997 年から 2016 年までに運営された全米における住戸数は約 305 万戸（46,554 事業）である。1995 年から 2016 年までの平均年間供給量は

108,810 戸である[22]。HUD が直接的に援助している住宅戸数は、賃借人及び事業への援助の双方を含めて約 505 万戸（本制度との重複を含む）なので、税額控除制度を用いたアフォーダブル住宅援助戸数も相当数に達していることが分かる。

本制度のための税額控除額（=減税額、税費用）は、2018 年度で 88.5 億ドル、HUD による賃借援助のための政策予算は 2018 年推定値で約 330 億ドルであるため、実際に援助を受けている所得階層における評価は別として、供給面では、民間資本を誘導する低所得者用住宅税額控除制度の効率性がうかがえる。

（5）民間賃貸住宅の減価償却制度

1986 年改正法による修正加速度原価償却制度（Modified Accelerated Cost Recovery System: MACRS）は現在も維持されており、民間事業者が賃貸住宅を運営する場合、主たる構造部（通気口や水道管、暖房用の炉など、構造物に組み込まれる部分を含む）の耐用年数は RC 構造でも 27.5 年であり、同期間に定額償却法に基づく 100％償却が認められている[23]。この償却方法は、非償却資産である土地には適用されないし、個人の持家に対する減価償却は認められていない。

この修正加速度原価償却制度は、一般減価償却制度（The General Depreciation System: GDS）及び代替減価償却制度（The Alternative Depreciation System: ADS）から成り、通常は一般減価償却制度が適用される。代替減価償却制度の適用が認められるのは、自らそれを選択するむね申請した場合、もしくは、特定の資産を対象とする場合である。自ら代替減価償却制度を選択する場合、賃貸住宅物件と非居住用物件（不動産）については物件単位で、異なる制度の適用を申請することができるが、適用した一般減価償却制度又は代替減価償却制度は、当該物件について自由に変更することはできない。代替減価償却制度は定額法のみで、償却期間は 39 年しか選択できない。

賃貸住宅の修正加速度原価償却制度適用による税費用は、2018 年度で 29.2 億ドルと推定されている。

3-5 生前贈与・遺産税

（1）米国連邦遺産税の特徴

遺産税などの調査を行っている予算及び政策優先センター（The Center for Budget and Policy Priorities）によると[24]、遺産税の最高税率は 2013 年度以来 40％のまま維持されているが、各種の控除を経て、平均実効税率は 2018 年に 16.5％となり、現状では 1,000 件にわずか 1 件しか課税を受けていないという。

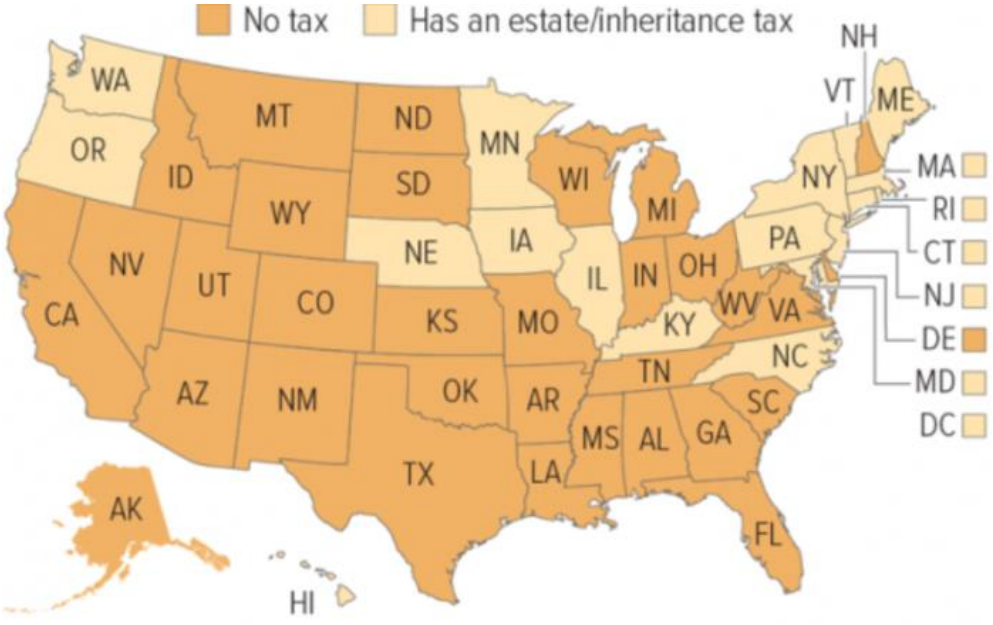
基礎控除は、2013 年米国納税者援助法（American Taxpayer Relief Act of 2013）によって 2013 年度は 525 万ドルであったが、その後のインフレ調整等によって 2017 年度には 549 万ドルに上昇している。2018 年度以降、トランプ政権下での基礎控除額は 1,118 万ドルという規模に達しており、米国の一般の世

[22] https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html による。LIHTC 制度を所管しているのは IRS であるが、事業の実施状況をモニターするのは HUD の役割であり、LIHTC 制度も用いたアフォーダブル住宅供給のデータベースを HUD が管理し、情報公開している。
[23] わが国の RC 構造の賃貸住宅に適用される耐用年数は 47 年である。木造・合成樹脂造だと 22 年なので、賃貸経営者としては RC 構造よりも木造・樹脂造を採用するインセンティブが高い。
[24] https://www.cbpp.org/research/federal-tax/policy-basics-the-federal-estate-tax

帯の場合は遺産税の対象にはなることはない。米国では共和党などにおいて、もはや遺産税を再度廃止すべきという議論が高まったが、最終的には基礎控除を高め、事実上、極めて高額な遺産しか対象にならないようにすることで、2018 年度の遺産税の議論は決着している。

なお、連邦レベルに加え、全米 17 州では独自の遺産税（Inheritance Tax）又は贈与税（Gift Tax）、双方を課税している（図表 2-20）。

図表 2-20　米国 17 州では州の遺産税又は贈与税を課税



（資料）The Center for Budget and Policy Priorities

（2）連邦及びニューヨーク州の遺産税等の概要

連邦の遺産税（Estate Tax）及び贈与税（Gift Tax）は導入時には独立した税として扱われたが、1976 年法によって控除枠が統一化され、その枠組みの中で課税されることとなった。これに親から子供を飛び越えて孫に贈与を行う場合に適用される、世代間移転税（Generation Skipping Transfer Tax: GST）を行う場合を考慮し、基礎控除額等を統合して課税額を計算する。

その後、2001 年経済成長及び減税調整法（The Economic Growth and Tax Relief Reconciliation Act of 2001, EGTRRA 2001）によって、連邦遺産税は 2010 年度に廃止されることになった。同法により、遺産税は廃止に向けて、2009 年までは段階的に免税枠の拡大と最高税率の引き下げが行われた経緯がある。

連邦贈与税については 2002 年度以降の免税枠を 100 万ドルに設定し 2010 年度まで継続すると同時に、税率を引き下げが行われた。ただし、贈与税は遺産税とは異なり、所得移転を排除するために廃止された経緯はなく、現状も存続している。

2011 年度になり、時限立法であった 2001 年経済成長及び減税調整法について、議会が更新や新法を導入しなかったことから、遺産税は復活したが、基礎控除は 2012 年度で 512 万ドル、2013 年度で 525 万

ドル、2014 年度で 534 万ドル、2015 年度で 543 万ドル、2016 年度で 545 万ドル、2017 年度で 549 万ドル、2018 年度で 1,118 万ドルと拡大されている。

ニューヨーク州の場合、遺産税は連邦贈与・遺産税とは異なる制度によって徴収されてきたが、1997 年及び 98 年の改正を通じて、連邦税と連携した遺産税の統一控除の枠組みが採用されるようになった。死亡時から過去3年にわたる贈与は遺産として課税を受ける。

なお、ニューヨーク州では、2000 年 1 月 1 日以降、贈与分には課税していないが、死亡時から過去3年にわたる贈与は遺産として課税を受ける。

①課税対象

生涯（1977 年以降）の不動産や金融資産などの生前贈与及び死亡時の遺産の合計額。

②課税主体

連邦及び現状 18 州

③納税義務者

贈与・遺産税は、遺産課税方式を採用している。生前贈与時における納税者は贈与人、死亡時の遺産については遺産管財人等となる。ただし、被相続人が生前に遺産の管理を管財人等に遺言していない場合、遺産執行人又は相続人の代理人が申告し、納税を行うことになる。

④課税標準

課税標準は、贈与時又は遺産移転時、あるいは死亡から 6 ヶ月後の代替評価基準日（Alternate Valuation Date）のどちらかの時点における評価額から、連邦やニューヨーク州における贈与及び遺産税控除額を差し引いた額である。不動産の評価は公正市場価格に基づくものとされている。代替評価基準は、当該評価方法を採用した場合に課税標準が小さくなる場合にのみ考慮される。贈与又は相続された後、6 ヶ月以内に処分等が行われた場合は、当該処分日が評価基準日となる。

個人の資産は当該州のみならず、各州や海外にも及ぶため、その他の州も含めた連邦ベースの課税が最初に行われ、その課税分あるいは税額控除を調整する形で各州の課税が行われる。

課税評価は金融資産も不動産も時価ベースで、双方において中立的であり、わが国のような不動産保有に対する遺産税や贈与税における有利性は基本的にない。

⑤税額・税率

2018 年度における連邦贈与・遺産税の統一最高税率は、図表 2-21 の通り 40%である。
わが国と異なり、贈与税と遺産税には同一税率が使われている。

図表 2-21　連邦贈与・遺産税税率表（2018 年）

課税標準			超過累進税率
$0	～	$10,000	18%
$10,001	～	$20,000	20%
$20,001	～	$40,000	22%
$40,001	～	$60,000	24%
$60,001	～	$80,000	26%
$80,001	～	$100,000	28%
$100,001	～	$150,000	30%
$150,001	～	$250,000	32%
$250,001	～	$500,000	34%
$500,001	～	$750,000	37%
$750,001	～	$1,000,000	39%
$1,000,001+	～		40%

（資料）U.S. IRS, Estate and Gift Taxes より作成。

ニューヨーク州の場合、遺産税には 3.06～16%の超過累進税率が適用される。最高税率は 1,010 万ドル以上に対する 16%である。州においても贈与税と遺産税には同一税率が用いられている。

図表 2-22 ニューヨーク州贈与・遺産税率表（2017 年 4 月 1 日～2018 年 12 月 31 日）

課税標準			超過累税率		
0	～	500,000			3.06%
500,000	～	1,000,000	15,300	+	5.0%
1,000,000	～	1,500,000	40,300	+	5.5%
1,500,000	～	2,100,000	67,800	+	6.5%
2,100,000	～	2,600,000	106,800	+	8.0%
2,600,000	～	3,100,000	146,800	+	8.8%
3,100,000	～	3,600,000	190,800	+	9.6%
3,600,000	～	4,100,000	238,800	+	10.4%
4,100,000	～	5,100,000	290,800	+	11.2%
5,100,000	～	6,100,000	402,800	+	12.0%
6,100,000	～	7,100,000	522,800	+	12.8%
7,100,000	～	8,100,000	650,800	+	13.6%
8,100,000	～	9,100,000	786,800	+	14.4%
9,100,000	～	10,100,000	930,800	+	15.2%
10,100,000	～	.....	1,082,800	+	16.0%

（資料）New York State Estate Tax Return ET-706 for an estate of an individual who died on or after April 1, 2017, and on or before December 31, 2018 より転載。

⑥基礎控除額・暦年控除額

連邦遺産税の基礎控除額は 2018 年度で 11,180,000 ドル、2019 年度ではインフレ調整が行われ 11,400,000ドルとなった。

ニューヨーク州における 2017 年 4 月 1 日～2018 年 12 月 31 日の基礎控除は 5,250,000ドルである。2019 年度（2019 年 1 月日～2020 年 1 月 1 日）は 5,740,000ドルである。

連邦及びニューヨーク州において、夫婦間の生前贈与・遺産移転、慈善団体への贈与等は課税対象額から無制限に控除される。ただし、所得税からの控除は慈善団体等への贈与の場合しか認められない。

連邦の場合、生前贈与では、被贈与人にとって当該課税年度の最初の 15,000 ドル（2018 年度及び

2019 年度）は、贈与額から控除できる（暦年課税における控除額）。異なる二人に 15,000 ドルずつ贈与した場合は、合計 30,000 ドルが控除可能である。医療費や修学のための贈与、政党への贈与、慈善事業等への贈与も控除可能である。遺産の場合には、葬儀費用、死亡時に負っている負債、配偶者への控除などが認められる。

⑦世代間移転税

米国でユニークな相続・贈与制度として、世代間移転税（Generation-skipping Transfer Tax, GST）がある[25]。この税は、資産家による節税行為と結びついた利益を除外するために、1976 年から導入されている。世代間移転税は親から孫に遺産を相続する場合、2018 年度は 1,118 万ドルまでの非課税枠が認められている。実際には、親は当該資産を信託し、信託収益だけは子供が受益できるようにし、信託財産そのものは孫に相続させる仕組みである。非課税枠を超えた分は遺産税の対象となる。2004 年度以降は、世代間移転税の非課税枠が、遺産税と一致された形となり、2010 年度には世代間移転税は遺産税とともにいったん廃止となったが遺産税の復活とともに復活している。

ニューヨーク州においても同様な制度がある。これは連邦世代間移転税に認められている全州の税額控除額を限度として課税するものである。連邦が認める最大の控除額にニューヨーク州における移転財産を分子とし、連邦世代間移転税の全移転財産を分母とする割合を乗じて計算する。

3-6 個人退職年金からの持家資金引出し

米国の公的年金制度である個人退職年金を利用して持家購入資金を引き出すことができる。公的年金制度には大きく、従来からの①個人退職年金（Individual Retirement Account: IRA）及び、②ロス個人退職年金（Roth IRA）がある[26]。両者の大きな違いは、①の場合は非課税による積立ができるが、資金の引き出し時には所得課税されるのに対し、②の場合は課税による積立となるが、資金の引き出し時には所得課税されないという点であり、両者があることによって、所得の多い時期の積立を考慮するなど、自らのライフプランに合わせた貯蓄が有利に出来るようになっている。この時点で住宅資金形成のために、税制上、有利な選択ができる。

退職後の年金や教育資金、住宅取得資金など、制度的に認められた資金以外や十分な期間の積立を行っていないのに早期に資金を引き出す場合には両者共に、引き出し額に対し、10％の違約金（ペナルティ）が課せられる。しかし、初めての住宅取得資金として引き出す場合には、最高 1 万ドルまでを違約金なしで引き出すことができ、住宅融資を得る際の頭金や諸費用に充当できる。

ただし、住宅取得目的であっても、冒頭に記した年金の特性から、①の場合は元本と利子分に対して所得・利子課税される。②の場合は引き出し分に対する所得課税はないこととなる。

---

[25] Generation-skipping Transfer Tax, https://taxmap.irs.gov/taxmap/ts0/generationskipping_o_7c0f4b5a.htm
[26] Wells Fargo, https://www.wellsfargo.com/investing/retirement/ira/traditional-or-roth-ira/

なお、住宅取得資金は、住宅の一次取得者であることが要件であるものの、この場合の一次取得者の要件とは、過去 2 年間に住宅を取得していないことなので、5 年前に住宅を取得した時点で引き出し、その後住宅を売却し、再度新たな住宅を取得する際にも貯蓄残高があれば 1 万ドルを引き出せることとなる。また、この場合の引き出しは、自分の住宅取得だけでなく、両親や子どものための住宅取得資金としても充当できるなど柔軟性がある。公的年金制度は世帯ベースではなく、個々のものであることから、夫婦であれば、最大 2 万ドルの引き出しが可能である。

Ⅲ. 英国の住宅税制

1. 税制の体系と不動産関連税

英国の税制は国税が中心となっており、地方税はメージャー政権が、1993 年にコミュニティ・チャージ（人頭税）を廃止して導入したカウンシルタックスのみである。

ビジネスレイトはサッチャー政権下において改正されて存続している非居住用（事業用）資産にかかる国税として位置付けられているが、実際には国が徴収して全額を地方に交付しており、実質的には地方税という見方ができる。

国税としての不動産関連税としては、個人所得税及び法人税の枠組みにおける譲渡益課税、相続税、印紙税などがあるが、住宅建設や新築住宅の取引に対する付加価値税（VAT）にはゼロ税率が適用されるが、住宅以外の建設や新築不動産取引に対しては一般に付加価値税（VAT）が課せられる。

印紙税については 1997 年以来、住宅価格の上昇に対応し、毎年増税が行われており、最高税率は 1997 年の 2%から 2019 年には 12%（150 万ポンド超の取引に対する税率）と、実に 6 倍となっている。この 12%は 150 万ポンド超の取引を対象としており、英国不動産への過剰な投資又は投機的取引の抑制を目的としたものと考えられる。

2. 不動産税制の系譜

1215 年に「マグナ・カルタ」によって国王は課税を行う際には国民の同意が必要であるとされて以来、1626 年の「権利の請願（Petition of Right）」、1688 年の「権利章典（Bill of Right）」と、王制下にあっても国王は議会の承認なくしては課税を行うことができなかった。このように、英国は、民主的な課税権思想が早くから根付いた国家であり、政権の交替によって、税制改正が弾力的に行われてきた経緯がある。

2-1 マーリーズ郷による税制改革案“Tax by Design”

ノーベル経済学者ジェームズ・マーリーズ卿を座長とする税制改革委員会がまとめたマーリーズ・レビュー「デザインによる税制（Tax by Design）は、英国の財政研究所（ Institute for Fiscal Studies, IFS）を通じて、最終的に同研究所のウェブサイトにて 2010 年 11 月から公表された[27]。これは、1978 年に公表されたミード報告[28]を引き継ぐと言われる新たな税制改革案で、30 年の社会経済の変化を経て、さらに将来を見据えた形で抜本的な税制改革議論をまとめた報告書である。

この改正案は大部であるが、住宅税制に関連しては、わが国の今後の税制改革においても重要な提起が

[27] https://www.ifs.org.uk/publications/5352
[28] ノーベル経済学者であるジェームズ・ミード James E. Meade を座長とする税制改革報告。https://www.ifs.org.uk/docs/meade.pdf

行われている。同プレスリリースでは、住宅税制について、「英国の住宅税制は最悪である。カウンシルタックスは依然として 1991 年の評価に基づいており、高額な住宅ほど利益を得るという逆進性を持っている[29]。印紙税はすべての税金の中で最も非効率的で損失を与える。住宅への課税が住宅の価値に完全に比例するようにし、印紙税を廃止し、カウンシルタックスを住宅サービス税（Housing Service Tax, HST）に置き換えるべきである。住宅サービス税は、実質的に住宅に対する付加価値税を代替する」と提起されている。

住宅に対する課税は、住宅サービスに対する消費課税と住宅に対する資産課税の2つに分けられる。英国では住宅への付加価値税（VAT）は、ゼロ税率だが新築時に課税され、その後の売却や賃貸には課税されない。しかし、付加価値税は、本来住宅サービスに対する課税であるから、新築時ではなく毎年の住宅サービスに対して課されるべきという点が掲げられている。このためカウンシルタックスと付加価値税を統合し、新たな住宅サービス税（HST）を創設すべきとしている[30]。この住宅サービス税は、住宅の賃貸価格を推定して課税すればよいという。

2-2　印紙税・土地印紙税の流れ

不動産取引にかかる税としては印紙税があるが[31]、これは 1694 年にウィリアム国王が戦費調達のために導入したものとされ、古い歴史をもっている。ただし、この増税が頻繁に行われたことを契機に、こうした歴史的遺物とも言える取引の実在を証する文書に対する印紙税は廃止すべきとの声が高まってきた経緯がある。英国では 1997 年 7 月 8 日以降、もともとドイツやフランスと比べて税率が低かった印紙税の増税を進めたが、実際の取引の掌握ができない体制のまま 2002 年度からはオフショア取引や信託の活用、法人譲渡などによる節税対策が横行し、経済情勢も加わって税収は予定したようには伸びない上に、都市再生事業の推進などが課題となった。

これに対処するために、2003 年 12 月 1 日以降は、不動産取引に対する印紙税を土地印紙税（Stamp Duty Land Tax, SDLT）とするとともに、金融取引に対する印紙税（Stamp Duty Reserve Tax, SDRT）と分離し、居住用物件と非居住用物件取引の課税取扱いも分離した。減税措置導入の前提として、複雑な取引による非合法な取引を摘発するために、納税にあたっては取引時における申告納付制度を導入し、疑わしい取引に対する審査を厳しくした。従前の証書をベースにした印紙課税から、実際の取引をベースにした土地印紙税に改革するための登記法の改革を行い、徴税局と登記事務所の一層の連携強化やシステム化を行った他、新たな取引の完全な登記を義務づけ登記上の権原確保と公信力の一層の充実に努めた。

政策的な観点からは、まず非住宅物件取引における非課税範囲を 6 万ポンドから 15 万ポンドまで拡大

---

[29] 後述のカウンシルタックスの概要の通り、この税には上限があるため、高価な住宅を所有する者が得をするという逆進性を持った制度である。英国の住宅価格が高騰を続ける一つの要因と考えられる。

[30] この点はわが国における新築住宅に対する消費課税のあり方を考える上で、参考になる提言である。

[31] 海外住宅・不動産税制研究会編著「欧米 4 カ国における住宅・不動産関連流通税の現状と評価」財団法人日本住宅総合センター2009 年 5 月 31 日、イギリス住宅税制研究会編著「イギリスの住宅・不動産税制」財団法人日本住宅総合センター2007 年 7 月 1 日、House of Commons Library, Briefing Paper “Stamp duty land tax on residential property” November 7050, 9 November 2018 などに基づいて記述。

することによって、実質的な減税を行うことに加え、企業誘致や直接投資などを拡大し都市再生事業を促進するために、荒廃指定地区における非住宅物件取引はすべて非課税とする措置を導入した（2004 年 4 月 6 日～2005 年 3 月 16 日）。これによって取引件数増加による税収拡大が期待された。

図表3-1　英国における印紙税・土地印紙税率の推移（住宅）

適用時期	非課税範囲 取引金額：単位ポンド	課税範囲、取引金額、単位：ポンド 税　　率		
1997 年 7 月 7 日まで	6 万ポンド以下	全取引金額一律適用 *1.0%*		
1997 年 7 月 8 日～	同　上	6 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *1.5%*	50 万超 *2.0%*
1998 年 3 月 24 日～	同　上	6 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *2.0%*	50 万超 *3.0%*
1999 年 3 月 16 日～	同　上	6 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *2.5%*	50 万超 *3.5%*
2000 年 3 月 28 日～	同　上	6 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超 *4.0%*
2003 年 12 月 1 日～	同　上	6 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超 *4.0%*
2005 年 3 月 17 日～	12 万ポンド以下	12 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超 *4.0%*
2006 年 3 月 23 日～	12.5 万ポンド以下	12 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超 *4.0%*
2008 年 9 月 3 日～	17.5 万ポンド以下	17.5 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超 *4.0%*
2010 年 1 月 1 日～	12.5 万ポンド以下	12 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超 *4.0%*
2011 年 4 月 6 日～	12.5 万ポンド以下	12 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超 *4.0%*
		100 万～200 万以下 *5.0%*	200 万超 *7.0%*	
2012 年 3 月 24 日～	12.5 万ポンド以下	12 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超～100 万以下 *4.0%*
		100 万～200 万以下 *5.0%*	200 万超 *7.0%*	
2014 年 3 月 20 日～	12.5 万ポンド以下	12 万超～25 万以下 *1.0%*	25 万超～50 万以下 *3.0%*	50 万超 *4.0%*
		100 万～200 万以下 *5.0%*	200 万超 *7.0%*	
2015 年 4 月 6 日～	12.5 万ポンド以下	12 万超～25 万以下 *2.0%*	25 万超～92.5 万以下 *5.0%*	92.5 万超～150 万 *10.0%*
		150 万超 *12.0%*		
2016 年 3 月 16 日～	12.5 万ポンド以下	12 万超～25 万以下 *2.0%*	25 万超～92.5 万以下 *5.0%*	92.5 万超～150 万 *10.0%*
		150 万超 *12.0%*		

（出所）HMRC, https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20141203221424/http://www.hmrc.gov.uk/sdlt/rates-tables.htm

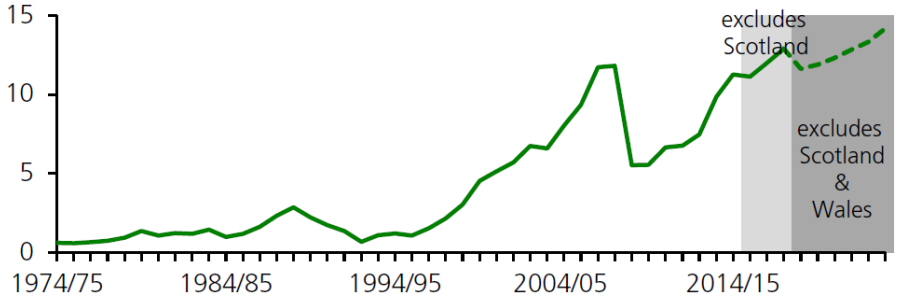
2005 年 3 月 17 日からは、都市再生事業に一定の成果を得たという背景から、荒廃指定地区における非居住物件取引の非課税特例措置をとりやめ、新たな課題として出てきた住宅供給の拡大を促すために、住宅取引における不動産印紙税の非課税範囲を従来の 6 万ポンドから倍増し 12 万ポンドまで拡大した。さらに、荒廃指定地区における居住物件取引については、非課税範囲を通常の 12 万ポンドから、15 万ポンドまで拡大した（非住宅取引と同じ限度）。

その後、英国ではロンドンを中心とする都市部の住宅不足の中で、投資・投機的な取引が増えたことから住宅価格の高騰が続いたため、土地印紙税においては、最高税率を 2011 年 4 月 6 日から 7%、2015

年 4 月 6 日から 12%に引き上げ、一般的な住宅取引については非課税範囲を維持ないし、一次取得に対しては 30 万ポンドまで非課税枠を拡大している(後述)。

この結果、印紙税・土地印紙税収は、金融危機の後に低迷したものの急激に回復し、スコットランドのデータを除いても、2017/18 年度の税収額は 129 億ポンドに達しており、今後も増える見込みである。

図表3-2 英国における土地印紙税の税収推移



(注)1974/75 年度～ 2023/24 年度の UK(2014/15 年度迄)の土地・印紙税収の推移。
単位:10 億ポンド(2017-18 年度実質税収額)

2-3 保有税の流れ

(1)地方税から国税化への動き

英国の保有税には、ビジネスレイト(ノン・ドメスティックレイトとも言う)とカウンシルタックスがあり、いずれも重要な不動産関連税である。ビジネスレイトは住宅には関係がないが、日本などと比べるにあたり、保有税制としては参考になる面があるため、概要を記しておく。

① ビジネスレイト

1990 年まで地方政府の支出の財政措置は居住用レイトと非居住用レイトに大きく依存し、その徴収は各自治体の裁量に任されていた。この時点では、英国における地方分権制は、税収の面でも裏付けられていた。

しかし、1948 年以前の物件のレイト課税評価(Rate-able Value: RV)は地方レベルで行われており、その結果として、地域間あるいは実態との格差が次第に拡大したため、地方レベルにおける裁量による評価の取り扱いが大きな問題となった。

このため、1990 年以降、税額であるポンデージ(poundage)の決定を除き、RV の設定は地方から中央の内国歳入庁に移管されることとなった。RV はその後 1972 年ベースに再評価されることとなった。

非居住用レイトはさらに 1990 年になって、1988 年の賃料評価額を基準とした、統一ビジネスレイトに置き換わった。この時から地方政府によって決定されていたポンデージについても中央政府が決定することになり、ビジネスレイトは地方政府に対する配分の財源ではあるものの、完全な国税として位置づけられることとなった。現在のビジネスレイトの課税標準は、1995 年ベースで再評価されている。

このような動きは中央集権化であり地方分権に逆行するという指摘もあるが、分配における公平性への配慮、行政費用の削減を前提とした対応というのが英国政府の立場である。

②カウンシルタックス

1990 年のサッチャー政権時に居住用レイトは廃止され、人口当たりのコミュニティ・チャージ（Community Charge あるいは Poll Tax－人頭税）に置き換わった。しかし、この人頭税は低所得者層に著しく重い負担を課したため不公正な税徴収手段と評価され、結局、1993 年に廃止され、現在のカウンシルタックスに置き換わった。人頭税の不評と廃止は、サッチャー政権崩壊の大きな要因になったと言われる。

カウンシルタックスは、物件の価値及び世帯人員に基づいているもので、厳密な意味では不動産税とは言えず、住民税という側面も併せもった税である。

（2）不動産評価を巡る議論

課税標準の評価の問題は、英国でも古くからの課題となっており、様々な議論が行われてきた。最近では以下のような対応が行われつつある。

居住用物件については、300 年も続いた個別の評価は費用がかかりすぎること、評価したとしてもすぐに古くなり役に立たなくなることから問題とされてきた。現在では、カウンシルタックスについては、より簡素化した不動産価格帯による制度が導入されている。もちろん、価格帯の区分に関する問題は残っているが、多くの場合、納税者側からは、この評価に対する反対議論は少ない。

現状では実践を通じてあまり問題はないことが確認されつつあるが、実際には逆行性があり、前述のマーリーズ・レビューでも指摘されている。最高価格帯が非常に広いため、どうしても億万長者の高価な家も同じ帯域に含まれ、同世帯がより資産価値の少ない不動産所有者とほぼ同等の税を支払っていることになるからである。

また、非居住用物件については、非常に多くの物件タイプを含むことから、同じように税率を標準化することは困難である。このため個々の物件毎に地区査定官が評価を行わざるを得ない。この見直しは 7 年毎に行われてきたが、問題は評価がすぐに古くなることである。例えばある地域のビジネスレイトは非常に低率であったが、突然、当該地域がポピュラーになると、再評価価格は大きく上昇させざるを得なくなる。これは政治的には困ったことであり、評価の急激な上昇によって、多くの小規模事業者は廃業せざるを得ないと言うことになる。これに対応して政府が数年に渡る傾斜負担調整を行う場合、歳入のロスを生むという二次的問題も生じている。

さらに問題は、再評価を行う場合のコストの高さにある。この事実は政府をして再評価を延期せしめる傾向を生む。さらに、ビジネスレイトの評価にあたっては、カウンシルタックスよりも個々の評価に対する不満からアピールも多い。このため英国における課税評価の方向性としては、資本価値による評価が中心的になりつつある。

不動産税への課税のあり方として、英国、フランス、イタリアなど欧州各国では地籍や登記台帳における賃貸価格などを一定時点に再評価し直して、課税標準とする賃貸価値方法が現在でも採られている。類似

の方法はドイツでも財産税の課税標準として用いられたが、憲法違反という判決が出たため、これを止めて相続税に対しては収益価格による資本価値を採用している。一定時点に基準を定め、これにインデックスを用いれば、確かに毎年毎年大きな行政費用の負担なしに、一定のルールによる査定が可能と考えられるが、そもそも、どれだけの場所や不動産のタイプにも対応し、どれだけの基準を設けるかとい議論にもなる。

現在の英国における不動産関連税の一つの課題は、ビジネスレイトの改革を通じた地方財政改革にある。現行のビジネスレイトの仕組みは複雑であるため、納税者が十分理解しておらず、課税標準の査定において、公平性が保たれていないとされている。さらに、ビジネスレイト自体が地方自治体に対する財源であるにもかかわらず、中央政府が一元的に徴税しているため、これを地方自治体の権限によって自治体のエリア内においては税率、課税標準などを通じた調整を行えるようにしようという意図がある。

政府は、2000 年 9 月に「地方財政の近代化 ”Modernising Local Government Finance”」というグリーンペーパー（Green Paper）[32]を提示し、地方自治体に権限を与えビジネスレイトの調整を行えるように、リベート及び付加率を設ける 2 つの可能性を検討するとしていた。

リベート制度は、地方自治体が荒廃地域において、都市再生を講じるために行う税の戻しである。付加率は、地方自治体が地域の民間企業などとパートナーシップ協定を締結し、地方自治体の運営の中に民間企業の経営センスを導入することを前提としており、この付加率を用いて当該自治区域において都市再生事業などを推進しようというものである。

リベートは税の戻しというインセンティブであるので分かりやすいが、後者の付加率は、自治体事業において民間的経営を導入し最大の効率を上げることを前提に、必要な税収を確保するために納税者の負担を増やす提案である。最大付加率は 5%、年間の上昇率は 1%におさえようという提案であるが、これには新たな法を施行する必要があり、アメリカの増価税収金融（Tax Increment Financing, TIF）[33]とはまた異なった考え方である。基本的には増税であるため、政治的には難しい点があり、現時点ではこれを記した白書は発行されていない。

（3）譲渡益課税などの流れ

世界で最初に所得税を導入したのは英国である。ナポレオン戦争の戦費を補うために 1799 年に導入し、その後終戦によって廃止されたが、1842 年に復活し、現在に至っている。1943 年の時点で既に源泉徴収制度（PAYE － Pay As You Earn System）が導入されたいたことも良く知られている。

1965 年には不動産市場にも影響する長期譲渡益所得に対する譲渡益課税が導入された。事業所得に課税する国防税、利潤税などを経て、1965 年に現行の法人税が導入されている。

---

[32] 英国政府が国会審議用に作成した政策提案書のこと。

[33] TIF とは米国の都市再開発事業において、整備地区を指定し、その地区内における整備費用を確保するために、整備が完了した場合の将来の当該整備地区の財産税評価の増価による税の増収分を現在価値に置き換えて、それを担保とする地方債を発行し、投資家に購入してもらうことにより、整備資金を確保する金融手法である。通常、このための地方債は、利子分が非課税となる歳入債（Exempt Revenue Bond）として発行されるので、投資家にとっては魅力ある債券投資とされる。

間接税としては、仕入税などが古くからあったが、1973 年に付加価値税（Value Added Tax: VAT）を導入した。サッチャー政権時に近年の大きな税制改革が行われている。基本的に所得税及び法人税からなる直接税を減税し、石油収入税や付加価値税の増税を行い、税収構造を大きく変化させた経緯がある。

1993 年には 20%の軽減税率の適用範囲を拡大した所得税の減税や印紙税、予納法人税の引き下げが行われた一方、所得税、相続税、キャピタルゲイン税のインフレ調整（インデクゼーションの廃止）などがあった。しかし、こうした譲渡益課税に伴うインフレ調整措置は、その後、復活され、むしろ、投資拡大や中小企業育成のために、現在は他国よりも手厚くなっている。

（4）英国の不動産税制の今後について

世界的に著名な建築家であるロジャース卿（Richard George Rogers）を座長とする都市政策タスクフォースは、1999 年に行った答申「都市ルネッサンスに向けて」において、政府は次のような税制の導入を検討すべきと提言している。

- 空き地に課税する方策を検討すること。真の開発事業者を罰するのではなく、必要のない土地の所有を止めさせるためのものであり、資産価格の 10%が適当である。
- 新築の建物、転換による建物、建て替えなどに対し、付加価値税（VAT）のゼロ税率課税を調整し、より整合的な制度となるようにすること（ゼロ税率ではない軽減税率の適用）。
- 空き家の所有者に対しても、カウンシルタックスの全額納付を義務付けること。
- 居住用不動産セクターへの投資を促すために、新たな金融制度を設けること。
- 放置しておけば開発されることのない用地及び建物の再生のために適切な税によるインセンティブを導入すること。

この報告書はさらに「環境対策税（Environmental Impact Fee）」の導入を提言しており、小規模開発に対しては開発コストに対する計画税（定額ではなく%による課税）、大規模開発に対しては計画認可による利得（ゲイン）に基づく負担金を地方自治体、公共機関又は社会機構に支払うよう義務付けることとしている。ただし、環境対策税及び放置しておけば開発されることのない用地などに対する税の重課については、かなり限定的に実施する必要性があるとしている。後者の場合は、不適正用地の開発（Brownfield development）[34]に対する促進効果を持つが、優良地の開発（Greenfield development）には適用されないため、市街地における再開発意欲を相対的に低下させることが懸念されていた。不適正用地の開発への課税というインセンティブ付与は、需要が弱い市場においてかなり差別的に作用することが考えられたわけである。

その他、報告では以下のような提言が行われている。

- 不適正地の開発にあたっては、印紙税は緩和するか撤廃すること。これは初期投資費用の軽減を意図

[34] 既に開発された土地という意味の他に、産業跡地などのため汚染された土地や開発にむかない不適正な用地という意味もある。

し、不適正地の開発に着手しやすくするためである。

- 付加価値税について:前述のように制度上の整合性の確保を前提としているが、もし 5%の税率で決着する場合は、その税収の多くを都市再生事業に充当すること。
- 不適正地の取得開発にあたり、開発事業者に対して、最大 5 年間の法人税の繰り延べを認めること。

しかし、その後、空き家対策や印紙税改革は後述のように一定の成果をあげたものの、中心課題であった住宅建設の増加は実現できず、2017 年の住宅白書にて「壊れた住宅市場を修復する」という課題を掲げざるを得なくなった経緯がある。

3. 住宅税制の概要

3-1 流通税

①課税対象

一般に不動産や財産権の譲渡や移転などの取引に関連した次のような契約では土地印紙税が課せられる（Stamp Duty Land Tax, SDLT）。一方、これ以外の金融取引などには土地印紙税ではなく、土地印紙税（Stamp Duty Reserve Tax, SDRT）が課せられる。

（課税取引）

- 絶対所有権付き不動産の購入
- 新規又は既存のリースホールド購入
- シェアードオーナーシップによる不動産購入
- 有償による不動産購入（金銭ではなくても品物や役務、サービスとの交換を含む。負債の解除、負債の取得等を含む）

（非課税取引）

- 金銭か物品等を問わず無償の不動産取得
- 不動産の遺贈による取得
- 絶対所有権による 4 万ポンド未満の不動産購入
- 新規又は 7 年以上のリースホールド取引で、権利金が 4 万ポンド未満、年間リース料が 1,000 ポンド未満の場合
- 新規か 7 年未満のリースホールド購入で、居住用又は非居住用土地印紙税の免税金額内の場合
- シャリア法（イスラム法）に準拠するために代替的不動産金融を用いる場合

※詳しくは https://www.gov.uk/guidance/stamp-duty-land-tax-transactions-that-dont-need-a-return を参照。

なお、2015 年 4 月 1 日から、スコットランドでは土地印紙税に替わって、土地・建物取引税（Land and Buildings Transaction Tax, LBTT）が課せられることとなった。2018 年 4 月 1 日から、ウェールズでは、同じく土地印紙税に替わって土地取引税（Land Transaction Tax, LTT)が課されることとなった。

②課税主体

国税、関税・歳入局（H. M. Revenue & Customs, HMRC）。

③納税義務者

不動産取引の買主（法人及び個人）。

④課税標準

譲渡価格又はリース権利金とリース料等、既存のリース契約については残余分の価格が対象となる。ただし、譲渡対象となった物件の価格等は、それを含む大きな取引の一部ではなく個別のものであること、その

価格は当該譲渡価格が土地印紙税の計算にあたり、当該印紙税の対象となる範囲以上の金額ではないことを証する宣誓書が必要である。

⑤税額・税率

土地印紙税の税額は譲渡価格によって異なり、超過累進課税される。

なお、住宅一次取得者向けの特例措置として、非課税特例が設けられている（後述）。

図表 3-3 土地印紙税の税率区分（居住用不動産）

譲渡価格	税　率
～12.5 万ポンド	非課税
12.5 万超～25 万ポンド	2%
25 万超～92.5 万ポンド	5%
92.5 万超～£150 万ポンド	10%
150 万ポンド超	12%

（資料）HMRC：https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates

図表 3-4 土地印紙税の税率区分（非居住用不動産）

譲渡価格	税　率
～15 万ポンド	非課税
15 万超～25 万ポンド	2%
25 万ポンド超	5%

（資料）HMRC：https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates

（計算例）

住宅を 27.5 万ポンドで購入した場合。次にように超過累積課税となる。

◇最初の 12.5 万ポンドまで　＝ 0 ポンド（非課税部分）

◇次の 12.5 万ポンドまで（25 万－12.5 万ポンド）×2%　＝ 2,500 ポンド

◇27.5 万ポンドまで（27.5 万－25 万ポンド）×5%　＝ 1,250 ポンド

合計：　3,750 ポンド

⑥特例措置

土地印紙税における特例には次のようなものがある。

【緩和策】

- 最初の住宅購入者特例： 30 万ポンドまでは非課税、30 万 1 ポンドから 50 万ポンドまでは超過額の 5%とする。ただし、50 万 1 ポンド以上の住宅購入の場合は、図表 3-3 の通常の税率で課税する（最初の購入とは見なさない）。この特例は、2017 年 11 月 22 日以降の購入に対して適用される。
- 複数住宅一括購入特例： 複数住宅の一括購入の場合は、総額を戸数で除した金額による土地印紙

税の納付が許される。たとえば 5 戸の住宅を 100 万ポンドで購入した場合、1 戸あたり 20 万ポンドとみなし、計算課税額は 1 戸あたり 1,500 ポンド（12.5 万ポンドまで非課税、7 万 5,000 ポンド×2%＝1,500 ポンド）、5 戸で 7,500 ポンドとなる。ただし、最低税額は 1 万ポンドなので、納付税額は 1 万ポンドとなる。100 万ポンドの住宅を 1 戸購入する場合は、4 万 3,750 ポンドを納付する必要がある。一般向け賃貸共同住宅を開発して機関投資家に売却する取引を抑制しないことにより、住宅供給を図る（高級コンドミニアムだけの供給は抑制する）。

- 事業者による個人住宅購入特例： 過去 2 年間住み続けた個人が事業者に当該物件を売却し、当該事業会社から新築住宅を購入する場合で、当該個人は引き続き主たる住宅として住み続ける場合は、当該事業者は個人から従前の住宅を購入した際の土地印紙税を免除される（敷地が 0.5 ヘクタールを超えない範囲）。
- 雇用者による従業員住宅購入特例： 過去 2 年間住み続けた家を、雇用主による事情で転居する必要が生じた場合、雇用主は当該住宅を土地印紙税非課税で購入できる（敷地が 0.5 ヘクタールを超えない範囲）かつ購入価格が市場価格以下の場合）。
- 強制収用特例： 地方自治体による強制収用物件を強制収用の理由となる再開発事業の分譲開発業者に売却した場合、地方自治体が負担すべき土地印紙税は免除される。
- 開発認可に基づく建築義務特例： 自治体が開発認可を出す場合に、事業者に対して学校建設のような条件を出す場合がある。この場合において、事業者が土地を取得する際に土地印紙税を支払い、さらに学校ができた時点で地方自治体に譲渡する際にも土地印紙税の支払いが生じる。これを回避するために、事業者は取得時の土地印紙税の免除を要請できる。
- 企業間売買特例： 同一資本グループ内の企業が物件を売り、購入する場合は土地印紙税の免除を申請できる。
- 事前事業目的特例： 不動産を慈善目的で取得する場合の土地印紙税は免除される。
- 住宅購入権（Right to Buy）特例： 自治体から公営住宅を賃借していた個人が割引された価格で当該住宅を取得した場合、土地印紙税は市場価格ではなく、割引価格に対して課せられる。
- 登録社会住宅家主特例： 地方自治体から公営住宅を購入する建築協会などの登録社会住宅家主は、土地印紙税の免除を申請できる。
- 要支援指定地域（Disadvantage Area）特例： 要支援指定地域における土地取引から土地印紙税を免除する特例が存在したが、2013 年 4 月 6 日までの取引が対象であった（現在はない）。

【引締策】

- 追加住宅購入特例： 2016 年 4 月 1 日から、自分が保有する主たる住宅以外の居住用物件を追加で購入する場合には、高率の土地印紙税が課せられるようになった（図表 3-5）。ただし、主たる住宅から新しい主たる住宅に同時に住み替える場合は、先の図 3-3 の通常税率による課税となる。この場合、従

前の住宅が売却出来ないなどの理由から、一時的に主たる住宅を 2 戸抱える場合、つまり、住み替えが同時に実現できなかった場合は、いったん新たに取得する住宅に対し高率課税が適用され、その後 3 年以内に主たる住宅に住み替えることができれば、通常税率と高率税率による税額の差額の還付を請求できる。

- また、共同で住宅を購入する場合で、共同買主の誰か 1 人でも既に主たる住宅を所有している場合には高率課税を受ける。配偶者や民法規定におけるパートナーとの共同購入も場合も同様である。ただし、従前の住宅を売却すれば、還付を受けることができる。

図表 3-5 土地印紙税の税率区分（追加の居住物件対象）

譲渡価格	税　率
～12.5 万ポンド	非課税 → 3%
12.5 超～25 万ポンド	2% → 5%
25 万超～92.5 万ポンド	5% → 8%
92.5 万超～150 万ポンド	10% → 13%
150 万ポンド超	12% → 15%

（資料）HMRC：https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates

◇法人やパートナーシップ、共同投資事業体による居住用物件の取得価格が 50 万ポンド以上（2012 年 4 月 1 日以降の取得で、2016～17 年の申告の場合）の場合は 15%の土地印紙税が課せられる他、再開発や改修を通じた再販、賃貸投資などの適格な利用を行わない場合は、一団の未利用居住物件に対し、未利用住宅税（Tax on Enveloped Dwelling）が毎年課せられることになっている（図表 3-6）。ただし、当初から物件処分のための受託者である場合や不動産賃貸業・不動産開発業・不動産流通業による取得、公共のための取得、金融機関による貸付のための取得、従業員が占有する不動産の取得、農家の取得などの場合は通常の居住用の土地印紙税率（図表 3-3）が適用され、未利用住宅課税も受けない。

図表 3-6 未利用住宅税の年間税額表（2018 年 4 月 1 日～2019 年 3 月 31 日）

保有資産価格	年間税額
£500,000～£1,000,000	£3,600
£1.000,000 超～£2,000,000	£7,250
£2,000,000 超～£5,000,000	£24,250
£5,000,000 超～£10,000,000	£56,550
£10,000,000 超～£20,000,000	£113,400
£20,000,000 超	£226,950

（資料）HMRC：Guidance, Annual Tax on Enveloped Dwellings

3-2 登記手数料

土地印紙税の支払いの他に、権限の登記にあたっては、登記手数料の支払いが必要となる。

イギリスの土地登記所（Land Registry）のウェブサイト によって、登記手数料を試算すると、2019 年 1 月末時点においては以下の通りである（http://landregistry.data.gov.uk/fees-calculator.html）。

- 新築住宅の保存登記： 35.7 万ポンド（5,000 万円相当、1ポンド=140 円）の場合、基本手数料は 270 ポンド（37,800 円相当）。
- 既存住宅の移転登記： 28.6 万ポンド（4,000 万円相当、同上）の場合、基本手数料は同じく 270 ポンド。電子登記の場合は 135 ポンド（18,900 円相当）で済む（全体の権限移転の場合のみ電子登記可能）。

3-3 付加価値税

①課税対象

2019 年 1 月現在にて、年間売り上げが 8 万 5,000 ポンド以上のすべての個人と法人は、取引された財とサービスについて付加価値税（Value Added Tax: VAT）を徴収するために登録する義務がある。付加価値税は市場における特定の財とサービスの最終消費に対して課せられるものであるが、取引の様々の段階で徴収される。

②課税主体

国税、管轄は関税・歳入局（HMRC）。

③納税義務者

譲渡の場合、納税者は買主だが、制度上、売主から徴収して納税する義務がある。賃貸料に対する付加価値税は賃貸人が支払うが、居住用物件の家賃は非課税なので、実質的には賃借人に転嫁される場合が多い。

④課税標準

取引の対象となった財、サービスの取引価格。

⑤税額・税率

税率は財とサービスに対して標準税率（20.0%）の場合、軽減税率（5%）の場合、ゼロ%税率の場合、非課税になる場合がある。不動産取引に関連した VAT は図表 3-7 の通りである。標準税率は 2011 年 1 月 4 日から 17.5%から 20%に増税されている。

図表 3-7 不動産取引に関連した原則的な VAT の扱い

	標準税率適用(20%)	軽減税率適用(5%)	0 税率適用	非課税適用
土地のみの譲渡	・素地や造成工事済み用地の譲渡(課税選択した場合)	－	－	・素地や造成工事済み用地の譲渡
非居住用建物(土地付きを含む)	・非居住用建物工事や新築物件の譲渡	－	・居住用に用途転換された商業物件等の譲渡等	・既存物件の譲渡
居住用・慈善事業用建物(土地付きを含む)	－	－	・住宅新築工事、最初の譲渡 ・慈善事業目的の新築工事や最初の譲渡	・既存物件の譲渡
増改築や改修、修繕等の工事	・一般の増改築工事 ・建物の改修、修繕工事(5%や 0%税率適用外の工事)	・既存非居住用物件から複数住宅への用途転換工事(住宅協会以外) ・過去 2 年間空いていた住宅の改修工事 ・省エネ工事 ・暖房設備工事 ・マン島における住宅修繕工事	・既存非居住用物件から複数住宅への用途転換工事(住宅協会) ・住宅や居住関連、慈善施設として使われている保全建物の再建築に等しい改修工事 ・バリアフリー工事	－
家賃・賃料	・非居住用建物(課税オプションを選択した場合)	－	－	・居住用家賃 ・非居住用不動産賃料

(注)譲渡には通常長期のリースホールド契約を含む。
(資料)関税・歳入局(HMRC)による VAT Notice 708 及び Guidance, VAT rates on different goods and services に基づき整理。

VAT 全般でみると、土地だけの譲渡や住宅家賃の他に、金融・保険、医療、教育、福祉、郵便(切手)等が非課税扱いとなっている。

ゼロ税率は、住宅関係では次のような工事や取引に適用される(VAT Notice No. 708 による)。

なお、ゼロ税率は VAT の取扱い上、輸出取引や一部の食料品、水道、新聞雑誌、書籍、障害者用器機、医薬品、子供服、国内乗客輸送等にも適用されている。

◇住宅関係のゼロ税率適用

- 新しい適格住宅又は共同住宅、又は慈善団体によって使用される新しい適格建物の最初の譲渡又は長期リースホールド(リゾート利用目的の別荘(Holiday home)は適格とはされない)
- 非居住用建物からの用途転換による適格住居又は共同住宅の最初の譲渡又は長期リースホールド(アフォーダブル住宅を供給する住宅協会の場合)
- 実質的に再建された保全建築物(Listed Property)の最初の譲渡又は長期リースホールド(2012 年 10 月 1 日からは、工事比率がゼロ税率の適用水準(金額ベース)に満たない場合は適用除外)
- 障害を持つ人々の持家におけるバスやトイレ、段差用のランプ、入り口や廊下の拡幅工事(バリアフリー工事)
- 居住用キャラバン設置場の開発
- 最初のガスや電気の接続工事

◇住宅関係の軽減税率 5%適用

- 非居住用建物からの用途転換による適格住居又は共同住宅の最初の譲渡又は長期リースホールド（住宅協会以外による場合）
- 過去 2 年間空き家だった住宅を改修する工事
- 暖房設備工事、ガス配管工事等
- 住宅用省エネ資材・設備工事等
- マン島の住宅修繕工事（2010 年 12 月末までの時限特例だったが、以降は恒久化）。

※VAT 税率の詳細は、https://www.gov.uk/guidance/rates-of-vat-on-different-goods-and-services を参照。

図表 3-8　付加価値税（VAT）の計算例

取引内容	VAT 対象額	VAT20.0%	VAT 納付額
・建築業者による資材購入→	100 ポンド		
・資材供給業者による当局への支払い→		20 ポンド	20 ポンド
・建築業者が分譲開発業者と新築商業ビルの契約を結び、建設工事で資材を使う。契約額は→	250 ポンド		
・建築業者は仕入税額を控除して売上税額を支払う（50－20）→		50 ポンド	30 ポンド
・分譲開発業者は新築商業ビルを投資家に売却→	500 ポンド		
・分譲開発業者は仕入税を控除して売上税額を支払う（100－50）→		100 ポンド	50 ポンド
VAT 合計（500 ポンド×20.0%）:			100 ポンド

住宅取引や住宅建設に対するゼロ税率の適用においては、何が新築住宅なのか、住宅としては設備や家具、造園、外構、ユーティリティなど、どこまでが住宅とみなされるのかについては、Notice 708 Customs: Buildings and Construction（February 2008）付けにて詳説されている。

基本的に、一体的な設備や家具は住宅の一部であり、住宅は生活に必要なものが包括された家屋であり、土地の改良物という考え方になっている。ただし、庭のスイミングプールのように、住宅とはみなされない部分もあるので、Notice 708 にしたがって、詳細に判断する必要がある。

最終的に消費者に新築住宅を分譲することや、注文住宅の建設を消費者のために行う場合、消費者に対してはゼロ税率で課税されるため VAT の負担はない。分譲業者や建設業者は、一定の建設期間中における住宅を建設するための材料やサービスなどの仕入れ分の付加価値税にはゼロ税率にて控除可能となっており、分譲業者や建設業者は、仕入れ税額分を、消費者に転嫁する必要はない。

ゼロ税率が適用されるためには、次のすべてを満たす必要がある。

- 住宅や慈善目的の建物など、適格な建物が建設されること
- 必要サービスがこのための建設期間中に講じられること
- 必要な場合は、ゼロ税率が適用される資機材供給や労務供給が関係する住宅建設や慈善事業目的

のためであることを示す有効な証書を保有していること（顧客に必要な項目を記した書類に署名してもらう）

- 事業者が特にゼロ税率の適用除外措置を受けていないこと（建築士や構造・設備設計技術者等）

主契約者であっても、下請けであっても、資材供給や工事がゼロ税率に適格な住宅のためであることが、ゼロ税率を受ける要件となる。同様に、過去 2 年間に空き家であった住宅を修復する場合は主契約者や下請けであることにかかわらず、軽減税率が適用できる（VAT Notice 708, 2.1.3 Subcontractors）。

⑥土地印紙税と付加価値税の重複課税状況

土地印紙税は新築や既存の住宅や不動産のいずれに対しても課せられる。

一方、付加価値税は新築物件の工事や取引に課せられ、既存住宅や商業物件の取引には課税されない（不動産仲介手数料には課せられる）。住宅の新築工事や新築物件の取引はゼロ税率が適用されるため、消費者からみれば、表面的な負担は流通税のみとなる（既存住宅については新築時に付加価値課税を受けている）。

3-4 保有税（カウンシルタックス）

不動産保有時の課税として該当するのは、国税である統一ビジネスレイト（Business Rate）及び地方税のカウンシルタックス（Council Tax）である。前者は非居住用物件、後者は居住用物件に適用される。本調査では住宅税制を対象とするため、居住用のカウンシルタックスについて以下の通り整理する。

①課税対象

居住用の住宅及び世帯。単なる不動産保有税ではなく、世帯人員の状況に応じて、住民税的な色彩を持つ点がカウンシルタックスの特徴である。事業経営用の賃貸住宅でも、居住用であればビジネスレイトではなく、カウンシルタックスの対象となる。

②課税主体

地方政府による地方税であるが、課税評価はビジネスレイトと同様に HMRC 傘下の査定局（Valuation Office Agency: VOA）が統合的に実施している。

③納税義務者

各地方自治体に居住する世帯である。課税対象の世帯が課税対象の住宅を所有していなくても、占有しておれば納税義務がある。空き家の場合は家主に支払い義務が生じる。

④課税標準

現状では 1991 年 4 月 1 日に当該住宅が時価で売却されたと想定して VOA の地区査定官が査定した資産価値が課税標準となっており、これはカンウンシル・タックス制度が導入された 1993 年 4 月 1 日から継続されてきた。原則として評価替えは行わず、資産の相対価格に大きな変化が生じた場合は、後述の税額

バンド（価格帯）の変更で対応することとなっていた。

しかし、その後、次第に市場価格との乖離や評価の不均衡などが生じ、見直し機運が高まったことを背景にして、2005 年 4 月 1 日に資産価値の見直しを実施することとなり、ウェールズでは予定通りに見直しが行われ、新しい評価体系が有効になったものの、イングランドでは見直し方針後に、地方議会の役割や歳入に関する議案が国会に持ち込まれ議論が続けられていることから、2005 年 4 月 1 日時点の見直しは実施されなかった。その後、2007 年 4 月 1 日に再度見直しを行うこととなったが、結局実施されずに延期されたまま、現在に至っている。

⑤税額・税率

対象となる資産は A から H までの 8 つのバンドのひとつに区分される。税額は地方税務当局が決めるが、まず D バンドについて設定され、この D バンドに設定された税額を基準としてその他のバンドの税額が設定される。税額はひとつの住戸に2人の世帯員が居住することを前提としたものである。単独世帯の場合は 25%、2軒目の住宅には 50%の割引が適用される。空き家あるいは2次的住宅（別荘）等は 50%の割引となる。学生（フルタイム）、障害者、介護施設居住者などは世帯人員カウントの対象とならない。

課税額は、居住財産の価値に比例しておらず、居住者数による割引がある点が大きな特徴である。低所得世帯に対しては非課税あるいは支援措置がとられる。バンド E 以下の世帯に対してはカウンシルタックス補助金制度があり、最大 100%までの税額を補助する場合がある。

32 万ポンド超は、バンド H 以上に扱われることはないので、豪華な住宅に住んでいた方が有利な制度となる。違う見方をすれば、この制度の結果、都心立地や質の高い住宅が増える可能性があることとなる。

図表 3-9 は、実際の事例として、ロンドン北部で、日本人も比較的多く居住し、人口や世帯が増加しているハリンゲイ（Haringey）カンウシルを選び、税額計算上使われる税額をバンド毎に示したものである。従来、大ロンドン庁圏域分とハーリンゲイカウンシル分の合計で税額は決まっていたが、2017/18～19/20 年度においては、成年社会介護負担が追加されている。これは政府が各自治体に対し、最高 6%までの負担をこの 3 年度に限り、成年社会介護負担として課してもよいとしたことに対応したものである。

図表 3-9 GLA 及びハリンゲイにおけるカウンシルタックスのバンドに応じた税額

バンド	1991 年 4 月時点 評価額	大ロンドン庁圏域	成年社会介護負担 2017/18～19/20	ハリンゲイ税額	カウンシルタックス 合計
A	£40,000 or less	£196.15	£64.83	£789.55	£1.050.53
B	£40,001 to £52,000	£228.85	£75.64	£921.14	£1,255.63
C	£52,001 to £68,000	£261.54	£86.45	£1052.73	£1,400.72
D	£68,001 to £88,000	£294.23	£97.25	£1,184.32	£1,575.80
E	£88,001 to £120,000	£359.61	£118.87	£1,447.50	£1,925.98
F	£120,001 to £160,000	£425.00	£140.48	£1,710.68	£2,276.16
G	£160,001 to £320,000	£490.38	£162.09	£1,973.87	£2,626.34
H	over £320,000	£588.46	£194.51	£2,368.64	£3,151.61

（出所）ハリンゲイ・ロンドン特別区 http://www.haringey.gov.uk/はロンドン中心部からやや北に位置する良好な住宅街区。

⑥空き家への重課

2013 年 4 月 1 日以降、政府は 2 年以上空き家で家具がない住宅に対し、カウンシルタックスのプレミアム（重課税）を課す裁量権を地方議会（Local Council）に与えている。

具体的には、上記ハリンゲイでは 50%の重課税を設定しており、2 年以上占有されていない空き家物件には 150%のカウンシルタックスを課している。

また、2017 年 11 月の予算において、大蔵大臣は空き家プレミアムの引き上げを約束した経緯があり、1992 年地方自治体財政法第 11 B 条を改正するため、レイト法（一般占有不動産）及びカウンシルタックス（空き家）法 2018 年を制定した（2018 年 11 月に王室の同意取得済み）。

これにより、空き家に対しては、次のように、段階的に通常より高い税率を課すことができる。

- 2019 年 4 月 1 日から始まる会計年度の税率の最高増加率は 100%とする。
- 2020 年 4 月 1 日から始まる会計年度の税率の最高増加率は、5 年間までの空き家は 100%、5 年超の空き家では 200%とする。
- 2021 年 4 月 1 日から始まる会計年度の税率の最高増加率は、5 年間までの空き家は 100%、5 年兆 10 年未満の空き家の場合は 200%、10 年以上空き家の場合は 300%とする。

⑦カウンシルタックス助成制度

カウンシルタックスについては、低所得者やその他の特定の事情を持つ人々に対し、税負担を緩和するために、カウンシルタックス助成制度（Council Tax Support 又は Council Tax Deduction）が地方自治体に設けられている[35]。1992 年地方自治体財政法では、各地方自治体が独自のカウンシルタックス助成制度を運営する責任を負っているため、方法や支給額は地方自治体によって異なる[36]。

3-5 住宅取得促進税制等

英国にはモーゲージ利子補填制度（Mortgage Interest Relief At Source, MIRAS）と呼ばれる住宅ローン利子所得控除制度の代替制度が存在した。これは、個人による住宅取得にあたり、住宅融資時における貸付機関（銀行等）への利子補填を貸付機関に対する税額控除の形で行う制度であるが、2000 年 4 月 6 日をもって廃止された経緯がある[37]。

（1）モーゲージ利子補填制度導入以前の住宅ローン利子所得控除について

1974 年財政法以前は、一般に支払利子は所得控除できたが、同財政法によって個人ローン利子所得控除は全廃されることになった。ただし、住宅については条件付きで引き続き認められていた。1967 年住宅

[35] Council Tax Reduction Schemes, House of Commons Library Briefing Paper 6672, 9 June 2017. http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06672/SN06672.pdf

[36] 参考として、ブライトン・ホーブ市の事例: http://new.brighton-hove.gov.uk/benefits/housing-benefit-and-council-tax-reduction/apply-council-tax-reduction

[37] 財団法人アーバンハウジング「主要先進国の住宅税制―住宅取得促進制度の議論を中心に―」平成 12 年 12 月、第 4 章イギリスの住宅税制（明海大学不動産学部前川俊一教授）を参考とした。

補助金法では、選択モーゲージ制を導入し、所得税を払っていないような低所得者層にも制度の特典が選べるようにした。

（2）モーゲージ利子補填制度

1983 年財政法によって歳入庁（Inland Revenue）による徴収業務の簡素化をねらってモーゲージ利子補填制度が導入された。同制度は、主たる住居の取得を目的としたローン借入返済につき、利子の一定率を税額控除分として利払い分から毎月控除した額を歳入庁が金融機関に返済する仕組みに基づくもので、実際には控除額を歳入庁がまとめて当該金融機関に還付する仕組みであった。

モーゲージ利子補填制度が適用される条件は控除の対象となるローンの適格な借り主及び貸付機関、融資契約による利子が存在し、控除の対象となるローンは借り主の主たる居住のために使う土地・住宅又はハウス・ボートを対象としていることであった。ただし、1988 年 4 月 6 日以降の住宅改築ローンは対象とはしていなかった。

適格な借り主とは、すべての個人であるが、イギリス所得税に対して特別免除を受けている者は除かれる。適格な貸し主とは、建築組合（Building Societies）や地方自治体、保険会社など、住宅融資に関し承認されている貸付機関のことである。

モーゲージ利子補填制度が適用される当初のローンの上限は、3 万ポンドであった。1988 年 8 月 1 日以降は住宅単位の限度となり、共有の場合も 3 万ポンドが限度となっていた。控除の税率は当初 25%であったが、1995 年度から 1997 年度までは 15%、1998 年度は 10%となる。段階的に控除率は低下し、最終的に 2000 年 4 月 6 日をもって同制度は廃止された。これ以降、イギリスには類似の住宅取得促進制度はなく、新築住宅については付加価値税がゼロ税率で適用されることが最大の支援策である。

その他には、現時点では、昨年末から再開された最初の住宅取得者に対する 30 万ポンドまでの土地印紙税非課税優遇措置、低所得者向けの住宅補助（Housing Benefit 又 Universal Credit）及び地方自治体によるカウンシルタックス補助金（Council Tax Support）が住宅取得や保有のための支援策がある。

3-6 譲渡益課税及び相続税

（1）個人譲渡益課税

個人譲渡益課税（キャピタルゲイン税、Capital Gains Tax, CGT）は、住宅等不動産の処分益や金融資産を含むすべての個人資産の譲渡益が対象となる。ただし、主たる住宅や 5,000 ㎡までの住宅・庭園敷地、政府債券の処分益は譲渡益から控除できる。

主たる住宅とは、譲渡するまで所有しており、自己又は家族の居住のためしか使っておらず、複数世帯が同時に居住することがなかった住宅のことであり、主たる住宅の譲渡にあたり、いくら処分益が出たとしても、譲渡益課税の対象とはならない。

（2）相続税

①課税対象

相続税（Inheritance Tax: IHT）は、死亡時における資産譲渡及び死亡時点から 7 年前までの資産贈与が対象である。7 年を超える過去における贈与は、このため課税対象とならない。したがって、相続税と独立した形の生前贈与に対する課税制度はない。

②課税主体

国税、関税・歳入局（HMRC）

③納税義務者

相続税は遺産自体を課税対象とする遺産税主義を採用しているため、納税義務者は相続人や遺贈者ではなく、遺言執行人又は遺産管理人である。

④課税標準

死亡時における課税標準は譲渡時の時価で査定され、基礎控除額 32.5 万ポンドを控除した額となる。これに対して、生前贈与のうち、納税義務が生じるものについては、年間基礎控除額（3,000 ポンド）を控除できる。

⑤税額・税率

死亡時における税率は単一税率の 40%が適用される。遺産の 10%を慈善団体に寄付した場合は 36%の軽減税率が適用される。死亡前の 3～7 年に贈与があった場合は、傾斜減額措置（Taper Relief）が適用される。

図表 3-10 傾斜減額措置

死亡前の期間	税率
3 年未満	40%
3～4 年	32%
4～5 年	24%
5～6 年	16%
6～7 年	8%
7 年以上	0%

配偶者又は社会的パートナーに対する移転は、非課税扱いとなる。未利用の基礎控除額は、死亡時に配偶者又は社会的パートナーに移転可能である。

居住していた住宅を子どもや孫に移転する場合、非課税枠は 45 万ポンドとなる。

慈善団体に対する贈与や、政党に対する贈与などの公益目的の移転も非課税である。農業用の不動産、事業用の資産については、条件付きで 100%あるいは 50%減額となる場合がある。

年間基礎控除枠が余り、当該年度に利用しなかった場合、1年だけは次年度に繰り延べることができる。結婚祝いや一般的なお祝い金として、毎年一人あたり 1,000 ポンドを控除できる（孫には 2,500 ポンド、ひ孫には 5,000 ポンドが控除可能）。

Ⅳ. ドイツの住宅税制等

1. 税制の体系と不動産関連税

ドイツは連邦政府、州、地方自治体などの地方自治体で課税が行われており、外観は州制度をとる米国と似ているものの、ほとんどの税法は基本法によって連邦で定められている点が大きく異なる。連邦と州、地方自治体の税収配分比率が毎年度概ね取り決められ、その比率によって税収は自動的に配分されている。この配分を規定するのが共同税とその配分ルールである。

2017 年度の税収総額は 7,347 億ユーロに達し(前年度よりも+4.1%)、税州は連邦政府が 3,094 億ユーロ(+7.0%)、州が 2,984 億ユーロ(+3.4%)、地方自治体が、1,052 億ユーロという配分になっており、さらに 217 億ユーロ(-25.9%)が配分されている[38]。

1996 年の連邦財政報告によって、所得税(連邦 42.5%、州 42.5%、地方自治体 15%)、法人税(連邦 50%、州 50%)、売上税(付加価値税、連邦 44%、州 56%)という配分が決まっており、この結果、近年の連邦と州、地方自治体間の税収構成は各々45%、40%、15%前後で推移している。2017 年度の配分は、EU 分を除くと連邦 43.3%、州 41.9%、地方自治体 14.8%となっており、概ねこの原則に従っていることが分かる。

不動産関連税収として、所得税、法人税、相続税、営業税の一部が含まれるが、これらの詳細を示す統計はない。純粋な不動産関連税としては、不動産取得税と不動産税があり、いずれも州・地方自治体の共同税である。不動産取得税の税収は、ここ数年増加を続けている。2017 年度は昨年度よりも 5.8%の増加で 139.6 億ユーロとなっている。

ドイツにおける土地や財産への課税は、以下のように体系づけられる[39]。

①所有者を変更する際の各種税・料金(流通税)

土地登記料や公証人料金、土地移転税、付加価値税、不動産に基づく株式及び債券の移転にかかる税金や手数料。

②不動産そのものに対する課税(保有税)

富裕税の徴収は 1997 年以降は停止されている。このため資産を所有している時点での不動産に対する恒久税は、ドイツでは不動産税 (Grundsteuer) のみである。

③譲渡益や不動産所得に課せられる税(譲渡益課税や所得課税)

不動産からの所得税(商業目的での使用を含む土地・物件の賃貸)、法人税、譲渡益課税、地方営業税の一部などに伴う課税。

---

[38] https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2018/01/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-6-Steuereinnahmen-des-Bundes-und-der-Laender-in-2017.html
https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/OeffentlicheFinanzenSteuern/Steuern/Steuerhaushalt/AktuellSteuereinnahmen.html

[39] 本調査を再委託した都市経営研究所(IBoMa)の考え方であるが、基本的に取得、保有、譲渡の 3 段階に分けて住宅税制をとらえている。以降、ドイツの住宅税制部分については、同研究所における本調査のための現地報告及び同研究所による過去の調査報告書、ベルリンの三宅調査研究所の報告、ニッセイ基礎研究所の独自調査に基づいて執筆している。

④住居購入者のための税制等優遇措置

ドイツの場合、税制による支援はさほど多くはなく、補助金や融資が中心となる。

2. 不動産税制の系譜

2-1　不動産取得税について

(1)歴史的経緯

不動産取得税の発祥は中世にまでさかのぼる。当時は、土地所有権の譲渡に際して、その地の支配者が、新しい所有者か古い所有者、あるいはその両方に税を課していた。この類の税は、各地で邦税又は地方自治体税として様々な形に発展したが、1909 年には帝国税としての土地流通税がこれに加わった。1919 年の財政改革でこれらは不動産取得税に統一され、その税収は帝国、州、地方自治体に配分された。

1940 年には課税用件が所有権委譲から売買契約に変わり、1945 年には州税となった。ドイツ憲法である基本法が 1949 年に制定された際には、立法権も州に認められていたが、これは 1969 年に連邦に委譲された。不動産取得税はその後、州ごとに様々な非課税項目が設けられ、それぞれに異なった発展を遂げたが、1983 年には再び連邦法によって統一された。この際にはほとんどの非課税項目が廃止され、その代わり税率が 7%から 2%へ引き下げられた。1997 年 1 月 1 日には税率が再び 3.5%に引き上げられたが、これは財産税廃止に伴う税収減を補うことを目的としたものであった。一方、最近は住宅価格の上昇を抑制したり、投機的取引を抑制したりする観点から、税率アップが進んでおり、最高税率の 6.5%を運用する地域も多くなっている。

(2)現代的意義

ドイツにおける流通税とは権利や財の交換に課せられる税の総称で、不動産取得税のほかに、売上税(EU 型付加価値税)、賭博・くじ税、保険税、消防税(火災保険税)などがこれに属する。このうち売上税以外の税は、個別的流通税と呼ばれている。個別的流通税は歴史的経緯の中で発生したものであり、現代のドイツ税制の中では積極的な役割は与えられていない。むしろ資本や財の流通に対し阻害的であるという問題点が指摘されている。1990 年までは資本金の増加を課税対象とする会社税や、外国通貨との交換を課税対象とする為替税が施行されていたが、金融市場の阻害要因を排除する目的から廃止された。個別流通税と、一般的流通税である売上税の並存は二重課税を招くため租税制度上問題があるが、これは売上税の課税対象から個別流通税の課税対象を免除することで解決されている。

不動産取得税の税収は、2017 年度において、総税収の 1.7%(2017)であり、税収確保上は重要とは言えないが、所得税、売上税、法人税以外の税収は全て 3%以下であり、それらの中では中間的な位置を占めている。また州によっては税収の一部を地方自治体に譲与しており、地方自治の観点からはなお重要な意味を持つ他、最近では住宅を中心とする不動産価格の上昇にあたり、税率を最高税率の 6.5%まで高め

た地域もあり、住宅流通の規制、特に投機的取引の規制という観点からみると、重要な税目と考えられる。

2-2 不動産税ついて

(1)歴史的経緯

不動産税は、ドイツにおける直接税の中でも、最も長い歴史を持つ。ローマ帝国から持ちこまれて以来、教会や領主によって、土地の十分の一税や地代として徴収されるようになった。土地は補足しやすいことから、中世の後期には、各領邦国家の租税制度として、中心的な役割を占めるようになった。古くは土地の面積だけが税額を決定する要素であったが、18 世紀以降、栽培地の種類や土地の状態も考慮されるようになった。

19 世紀には、各領邦国家で収益課税制度の整備が進められた。プロイセンでは、1891～1893 年のミーケルの税制改正で、所得税が現代的な税制に改革され、物税(地租、家屋税、営業税)の地方自治体への移譲が行われた。特に物税は応益原則に基づいたものであり、地方自治体が行う様々な行政サービスから土地や家屋所有者又は営業者は恩恵を受けるため、そのサービスに対する反対給付として物税を支払うべきという考え方が確立していた。その後領邦から地方自治体へ物税が委譲され、これが不動産保有税である不動産税の骨格を定め、その後不動産税法も定められた。

第 1 時世界大戦後、財政難を補うために不動産税の強化が行われ、1936 年の物税改革では、それまで州ごとに異なっていた課税方法が統一され、税収は基本的に地方自治体が得ることとなった。1945 年以降、各州が独自の不動産税法を交付したため、再び州ごとよる相違が生じたが、1951 年に連邦法としての不動産税法が施行され、この相違は解消された。1961 年及び 1962 年には、不動産税 A と不動産税 B に加え、不動産税 C が施行された。これは遊休地を対象としたもので、高まった土地需要の充足を目的としたものであった。しかし、目的に沿った実践ができなかったため 1964 年に廃止されたが、後述のように、現在、再度新たな形での導入が検討されている。

(2)現代的意義

不動産税は地方自治体税であり、地方自治において非常に重要な役割を担っている。もともと地方自治体税には営業税と不動産税があり、このうち営業税は、地方自治体内で営業活動を行う事業者を納税義務者とする税で、営業収益を課税標準とする営業収益税、営業資本を課税標準とする営業資本税、支払賃金総額を課税標準とする賃金総額税からなっていた。しかし賃金総額税が 1980 年に、営業資本税が 1998 年にそれぞれ廃止となったため、現在は営業収益税と不動産税だけが地方自治体に固有の税となっている。

ドイツの租税体系の中では、地方税である地方自治体税には、前述のように物税で、かつ応益説に基づく税があてられるべきであるとされているが、営業収益だけを課税対象とする営業収益税には、応益説の観点から問題があるといわれている。これに対し不動産税は、地方自治体税に最も良くなじむ税種の一つであり、その意味で不動産税の担う役割は重要である。

2-3 富裕税・相続税・不動産税－富裕税廃止と評価の課題

（1）富裕税の廃止と相続税に対する3度目の違憲判決

1995 年末まで富裕税及び相続税、不動産税には、統一評価（Einheitsbewertung） が用いられていた。この統一評価とは、1964 年に創設され、1974 年に改定された評価法を基礎としているものである。当初は 6 年ごとに再評価を行うこととされていたが、実際には、1974 年以降、再評価は行われていない。その結果、統一評価による評価は非常に時代遅れなものとなった。様々な研究結果が、統一価額（Einheitswerte） は市場価値のわずか 10%、多くてもせいぜい 20% を表すものにすぎないことを指摘している。また、このような低評価は相続税及び富裕税における憲法問題も引き起こした。相続税と富裕税はあらゆる種類の資産から徴収されるため、不動産（住宅、地所） の所有者は、市場価値で評価される他の資産（株式、現金） の所有者に比べて優遇されていたのである。1995 年、連邦憲法裁判所（Bundesverfassungsgericht） は、1964 年の統一評価を相続税及び富裕税に適用することはできないとの裁決を下した。その結果、富裕税の徴収は 1997 年 1 月 1 日より停止され、相続税については新しい評価規則が導入された。相続税は再編成されたが、これも 2006 年に連邦憲法裁判所により違憲であることが宣言されたため、法改正が行われ、新たな相続税は 2009 年 1 月 1 日より施行された。

2014 年、連邦憲法裁判所は相続税法を違憲とする判決を下した。相続税法に違憲判決が出たのはこれで 3 度目になる。

現時点において、主要政党は相続税について合意に至っていない。いくつかの政党は相続税の改正と増税をうったえている。その他は、相続税廃止さえも視野に入れている。しかしながら、相続税に何らかの変更をもたらそうという具体的な意向は現在のところない。

なお、年間の相続額又は贈与額は 4,000 億ユーロと推定されている。一方、相続税による税収は 40～70 億ユーロ程度であり、規模な税収でしかない。2017 年、ドイツにおける相続税からの収入は 約 61 億 1,000 万ユーロである。

（2）不動産税及び相続・贈与税の評価法は存続

同様な統一価格を用いる相続・贈与税は、原則として過去 3 年間の平均賃貸価格の 12.5 倍に変更されることによって違憲判決にも関わらず維持され、不動産税については不動産だけの評価によることから、他の資産との格差は問題にならないとして、依然として統一価格が使われている。

（3）引き続いて課題の残る不動産税の評価法（連邦憲法裁判所の最新判決）

不動産税は統一価額に基づいて計算される。旧連邦州では、これら統一価額は 1964 年に確立された。一方、新連邦州では、統一価額は 1935 年にまで遡る。以降、地域社会や都市は変化し、これに伴って土地や建物の価値も変わった。連邦憲法裁判所は、これが基本法にある平等の原則に抵触しているかどうかという問題について裁決を下した。

価値の設定を受けているドイツ国内の物件数は 3,500 万件超にのぼる。実際は、この価値は 6 年ごと

に再評価を受け、たとえば建物の構造や環境における変化などを考慮に入れることができるようにする必要がある。このことは評価法 第 21 節に記されている。しかしながら、再評価の作業に高額の費用が伴うため、再評価は未だ行われていない。似たような状況にある同等の家屋の間の差は何十年という時を経て増すばかりである。改装・改築工事を行う時や賃貸物件をコンドミニアムに分割する時なども再評価が行われるため、より状況は複雑化してきた。

不動産税の統制は原則として連邦政府が行っているが、納める先は地方自治体である。同税の計算方法は多段階式で、統一価額を基礎とするものである。ず最初に、統一価額に標準税率を掛ける（標準税率は物件の建て方、地方自治体の規模に応じて異なる）。そのうえで、これに各都市又は自治体が独自に設定する賦課率を掛ける。

連邦税務裁判所が、連邦憲法裁判所宛てに送付した文書における中心課題は、再評価が行われていないため、同等の物件・建築物が建造年により全く異なる評価を受ける可能性があるということである（もともとは労働者が多く住む地区が何十年も経つ内に、近代的で地価の高い市街地に地区に発展した等）。

既に様々な改正案が出ているが、最も大きな争点となっているのは、建物の価値を評価に含めるべきか、もしも含めるのならばどの程度含めるのかという問題である。ドイツ賃借人協会やその他諸団体は、不動産税はあくまでも土地税（建物の価値を含めない）としてのみ設計するよう求めている。彼らは、これにより、特に都市部において住宅建設が促進され、投機行動を回避できると主張している。アパートの賃借人は負担から解放され、戸建て又は未開発地の所有者には負担がかかることになる。

現在の大連立政権は土地税の改正についても合意しているが、これは前回の連邦選挙前には議会を通過しなかった課題である。新たな改正に向けて、課税評価のために3種類のモデルを用いた議論が行われている。いずれにしても不動産税の総額には変化がないことが前提となっている。現時点で、どのモデルを採用するかについて、連邦及び州は合意に至っていない。

- 地価モデルとし、課税評価は主に土地の価値に基づく。
- 費用価値モデルとし、土地の家に立っている家屋の建設費や改修工事費を含むものとする。2016 年の時点では、このモデルを採用している国が世界の多数派とされている。
- 等価モデルとし、地域や不動産の価値というよりも、主に土地及び建築物の純粋な面積を基礎として税率を決める。したがって、実際の価値とは関係なく、地所及び建物の面積に対して統一の評価乗数が割り当てられる。

不動産税の評価については、引き続いて議論が重ねられており、ドイツ賃借人協会などの提案による、建物を除いた土地に対してのみの課税にする（地価モデル）案が注目されている。これは再評価にあたって、土地の評価だけの方が行政費用は少なくて済むこと、建物への課税を行うことによって、建物投資が抑制されるという利点を重視した議論である。この議論は、わが国においても、建物に対する固定資産課税のあり方につながることから、今後の進展が注目される。

（4）不動産税に関する最新の議論（課税評価以外）

使用されていない宅地の投機を抑制し、土地所有者の宅地建設を奨励するために、「土地税 C」（Baulandsteuer C）の導入が計画されている。これは、未使用の宅地に対してのみ増税を行うことを意図したものである。

この「不動産税 C」という考え方は、 1960 年代初頭に既に試されたが、目的に沿った実践ができなかったため 1964 年に廃止された。

不動産税はドイツでも最も古くからある税のひとつであり、何年もの間機能してきた。しかしながら、不動産税の課税標準は今や時代遅れの様相を呈している。現政権による連立協定には、「我々は、法的基盤の整備を行うことで、税制措置を通して宅地の利用状態を改善する機会を地方自治体に与える。土地税 C の導入により、地方自治体は居住目的での土地の供給状態を改善することができるようになるだろう」と記載されている。

この土地税 C の導入には、土地と建物に関する政策事情が背景にある。難民の移住、家賃の上昇、土地投機など、特に都市部における問題を解消する必要がある。土地税 C を実践すれば、地方自治体は居住目的での土地の供給状態を改善することができるようになり、土地の投機を抑制し、未開発の土地をより多く開発に導くために、連立政府は、開発の準備が整っているにも関わらず未開発でいる土地に対し、不動産税の税率を上げる権限を地方自治体に与えることで合意した。

一方、2018 年 4 月 10 日、連邦憲法裁判所は、1964 年の主法令が規定する西ドイツにおける家屋や未開発地に対する不動産税の統一価額が違憲であることを宣言し、2019 年末までに新たな規則を導入することを要求している。このため特に新連邦州（旧東ドイツ州）では、不動産税の改革を確固たる根拠のもとに実行することが課題となる。不動産税は地方自治体にとって重要な収入源であり、これは維持されねばならない。

不動産税Cの導入は、1935 年又は 1964 年に改定されたままの統一価額を改正する自発的改革を表明するものではないが、今年中にも発表が見込まれていた連邦憲法裁判所の決定に視点を変えた形で応答したものと言える。

いずれにしても、政府は不動産税の評価方法の改定及び不動産税 C の導入に対し、2019 年末までに抜本的な改革に取り組まなければならないが、容易ではないことが想定されるため、今後数年で諸々の変更がなされると同時に、不動産税に関する議論は続いていくものと思われる。

2-4 所得課税と帰属家賃課税の経緯

（1）概要

ドイツでは所得税が導入されて間もない 1851 年から帰属家賃課税[40]が行われていたが 1987 年に全面的に廃止された。政府は廃止の理由として、①納税コストと徴税コストの削減、②全自己利用住居と部分自己利用住居との間の不公平性の解消、③年金生活者への税負担軽減などを挙げている。

第 2 次世界大戦後の住宅難への対策として、戦後すぐに割増償却を中心とした自己所有住居優遇税制がスタートしたが、その形態は帰属家賃課税の廃止により、所得控除を中心としたものへと変化した。1996 年には自己所有住居促進措置が抜本的に改革され、租税上の優遇措置に代わって、住宅取得給付金による促進が行われるようになった（2006 年に廃止）。

（2）帰属家賃課税の歴史的経緯

ドイツの歴史に所得税が登場したのは、1799 年の東プロイセンにおいて、戦費調達のために課せられたのが初めてであるといわれているが、所得階層別の課税が初めて本格的に導入された 1851 年のプロイセン所得税法では、早くも帰属家賃が課税所得に含まれるようになった。その後、ドイツ帝国として初めての所得税法が 1920 年に施行されたが、帰属家賃課税はそのまま継承された。帰属家賃に課税をすることの法的根拠は、自己所有住居居住者と賃借者を公平に扱うことにあると言われている。

（3）帰属家賃の算定方法

帰属家賃所得の算定は、家賃の推定額から必要経費を控除することによって求められる（以下ではこの算定方法を推定方式と呼ぶ）。家賃の推定額は、基本的には、比較可能な条件を持つ近隣の賃貸住宅の家賃を参考に定められるが、比較可能な物件がない場合には、取得価額などのコストを元に計算される。控除可能な必要経費は、賃貸所得を算定する際のそれに準じることとされており、これには住居の減価償却費、住居取得のために行われた債務の利子、不動産税などが含まれる。必要経費が家賃推定額を上回った場合には赤字を計上し、他の課税所得と相殺することが認められる。

（4）概算方式の導入

全く同じ条件にある賃貸住居が存在するのは希であることから、自己所有住居の家賃推定には大きな困難が伴う。このため納税者と徴税官は複雑で長時間にわたる交渉を行わなければならず、その納税コストと徴税コストが問題視されるようになった。その結果、1937 年には概算方式が導入され、自己所有の 1 家族用住居の全部を自己の居住の用に供しているケース（全自己利用 1 家族用住居）に限り、これが適用されることとなった。

（5）概算方式による算定方法

概算方式では、土地評価額の 1%を家賃とし、ここから必要経費を控除したものを帰属家賃所得とする。但し、土地評価額の 1%は資産運用の純収益を意味しており、減価償却費をはじめとする必要経費は既に控

[40] ドイツの帰属家賃については、平成 12 年（2000 年）12 月付け「主要先進国の住宅税制 ～住宅取得促進税制の議論を中心に～」、出版：財団法人アーバンハウジングの第5章「ドイツの住宅税制」（執筆者：和光大学経済学部 半谷俊彦専任講師（現在は教授）に基づき整理した。

除済みであると解釈される。ゆえに必要経費として控除可能であるのは、住居取得のために行った債務の利子と、土地を賃借している場合の地代だけである。また、必要経費は概算家賃をもって上限とされる。すなわち帰属家賃所得がマイナスになることはない。

（6）概算方式適用範囲の拡大

ところがこの概算方式の導入は、帰属家賃課税に、自己所有住居の利用形態の違いによって税負担が異なるという大きな問題をもたらした。推定方式では、帰属家賃所得として負の値を計上し、他の課税所得と相殺することが認められるが、概算方式では認められない。このため、減価償却費や債務利子などの必要経費が多額になるケースでは、自己所有の多家族用住居利用者が自己所有 1 家族用住居利用者よりも著しく有利になるのである。この問題は、債務による住居取得が増加し、インフレによって債務利子が高騰した 1970 年代以降に深刻なものとなり、擬制 2 家族用住居の問題を引き起こした。擬制 2 家族用住居とは、1 家族用住居を建築しようとするものが、住居の設計を敢えて 2 家族用にすることによって租税回避を行おうとするものである。連邦はこれに対する対策として、概算方式の適用範囲を、全自己利用 1 家族用住居から、全ての全自己利用住居に拡大した。これにより、住居の全部を自己の居住の用に供していれば、1 家族用か多家族用かに関わらず、全ての自己所有住居居住者に概算方式が適用されることとなった。

（7）帰属家賃課税の廃止

しかしながら、この概算方式適用範囲の拡大という措置によっても、不公平性とそれによって生じるループホールは完全には解消されなかった。なぜならば、概算方式は全ての全自己利用住居に適用されるようになったが、多家族用住居の一部のみを自己の居住の用に供している「部分自己利用住居」については、依然として推定方式が適用されていたからである。このような全自己利用住居と部分自己利用住居との間の不公平性の他にも、帰属家賃課税にはいくつかの問題点が指摘されていた。これには例えば、低額で賃貸することによる租税回避の可能性や、2 人の納税者が名目上お互いの自己所有住居を賃貸しあうことによる租税回避の可能性、そして帰属家賃には課税していながらその他の帰属所得は非課税であることの不公平性、などが挙げられる。こうした問題を背景に、連邦は 1987 年、帰属家賃課税を全面的に廃止した。

（8）租税制度の簡素化への動き

ドイツには戦前から非課税助成金（Zulage）という制度があったが、投資などの促進措置は主に特恵的減価償却と税額控除によって行われてきた。しかしながら、①租税制度を簡素化し、公平性と効率性を高める、②ドイツ企業の国際競争力を高める為には法人税及び所得税の税率を引き下げることが必要となるが、その為には課税ベースを浸食する特別措置は廃止する必要がある、③課税減免措置（税額控除や所得控除など）や課税延期措置（非課税準備金や特恵的減価償却など）による促進措置は、一定額以上の税を支払っている事業者、すなわち十分な利潤を確保している事業者にのみ有効であり、促進措置がより必要とされる新規事業者や体力の弱い事業者には効果がない、という観点から 1980 年代以降、促進措置からは課税減免措置や課税延期措置を極力排除するという方針がとられる傾向にある（特に課税減免措置）。

これに代わって促進措置の主要な手段に採用されているのが非課税助成金であり、例えば、旧東ドイツ地域に対する投資促進措置は、非課税助成金を軸に、特恵的減価償却と非課税準備金がそれを補強するという構造がとられている。持ち家取得促進についても、その手段が所得控除と税額控除の組み合わせから非課税助成金へ移行したのは、こうした政策変換を背景にしてのことである。

我が国では補助金政策を採ることは、有資格者の管理の方法が難しいことなどから、促進措置の主軸は税と金融にある。ただ、金利が戦後最低水準にある現状では金融の財政効果は乏しい。我が国においても、税制はできるだけ中立化し、補助金などを最大限に活用し、適切な支援措置を講じる方向を検討していくべきであると思われる。

3. 住宅税制の概要

3-1 流通税

(1)不動産取得税

不動産取得税(Grunderwerbsteuer, GrESt)は、ドイツ国内において、法土地の取得又は土地の利用可能性に関連した法律行為に対して課税する権利流通税(Rechtsverkenhrsteuer)であり、不動産取得税法によって規定される(Grunderwerbsteuergesetz：GrEStG、1997 年 2 月 26 日公布、2016 年 7 月 18 日が最終改正)。

立法は連邦が行い、執行は州が管轄している。税収は原則として州のものとなるが、州によってはその一部を州内地方自治体に委譲している場合がある。

①課税対象

不動産取得税法の第 1 条 1 項に基づく不動産の取得に係る 7 つの法的事象が対象であり、主な事象は所有権移転請求権を基礎付ける売買契約である。その他の法的事象は強制競売手続きなど、やや特殊な取扱いとなっているため省略する。同法第 1 条 2 項には「国内に存在する不動産を自らの計算において利用することを他の者に対して、法的に又は経済的に可能にする法律事象も不動産取得税の対象」とする租税回避条項が設けられている。

また、同法第 2 条には同法に定義される不動産は民法規定による不動産と解する旨の規定があり、国内の土地の取得契約及びその他の権利売買(改良物である建物も含まれる)を意味しているが、事業施設に属する機械及びその他の設備、鉱業権及びその他の事業上の権利、地上権の地代に関する土地所有者の権利は不動産には属さないとされている。ただし、その他地上権や他者の土地の上の建物は不動産とみなされている。

以下の場合、同法第 3 条により課税対象外取引となる。さらに、同法第 4 条により、公法上の法人や連邦、州、地方自治体又は地方自治体組合などによる不動産の取得は課税対象外となっている。

(a) 不動産の価格が小額である場合（課税標準が 2,500 ユーロまでの取引）。

(b) 相続・贈与税法に定義される死亡を理由とする不動産の取得及び生前贈与。

(c) 共同相続人による遺産分割に際しての、遺産に属する不動産の取得。

(d) 不動産を譲渡する者の配偶者による不動産取得。

(e) 離婚後の財産分与の枠内で行われる不動産を譲渡する者の配偶者による不動産の取得。

(f) 不動産を譲渡する者と直系の関係にある者による不動産の取得。

(g) 夫婦共有財産制を継続して採用する者による夫婦共有財産の分割のための夫婦共有財産に属する不動産の取得

(h) 信託関係の解消の際の委託者により行われる不動産の取り戻し

②課税主体

州税であるが、州によっては地方自治体との共同税である。

③納税義務者

不動産の売主と買主は連帯して納税義務を負う。実際には売買契約により、一方又は双方が負担する。多くの場合は買主が負担するが、契約により売主が負担する場合もある。納税通知後1ヶ月以内の支払い義務がある。

④課税標準

不動産取得税は、原則として契約書に記載された反対給付（購入価額）によって計算され、特に当該価格の査定評価を行うことはない。反対給付には、買主が、売主及びその他の者に、不動産を取得するために支払ったすべて給付が含まれる。これには、たとえば第三者が、買主に譲る目的で、売主に支払った額も含まれる。

反対給付が全く行われなかった場合などは、不動産評価額によって課税標準が計算される。

⑤税額・税率

1982 年 12 月 31 日までは不動産取得税の税率は 7% であったが、すべての土地取引の 80%、特に持ち家は非課税扱いとされた。1983 年 1 月から 1996 年までは、全国で税率は 2%とされ、免税措置は厳しく制約された。1997 年から 2006 年 8 月 31 日までは全国で税率は 3.5%になった。

不動産取得税法の 11 条には税率は 3.5%と規定されているが、2006 年 9 月 1 日の連邦制度改革以降、連邦各州は 2007 年 1 月 1 日から独自の税率を設定できるようになった。

2017 年 2 月現在の州毎の不動産取得税率は次の通りである。

図表 4-1 の不動産取得税率

税　率	州　　名
3.5%	バイエルン、ザクセン
4.5%	ブレーメン、ハンブルグ
5.0%	バーデン・ヴュルッテンベルク、メクレンブルク・フォアポマーン、ニーダーザクセン、ラインラント・プファルツ、ザクセン・アンハルト
6.0%	ベルリン、ヘッセン
6.5%	ノルトライン・ヴェストファーレン、ザールラント、シュレスヴィヒ・ホルシュタイン、ブランデンブルク、チューリンゲン

（資料）Miyake Research & Communication UG 調べによる。

⑥流通税における特例の概要

配偶者や直系親族による取得、相続による取得などは非課税の他、公法人による公共目的のための不動産取得や外国による公館施設等の取得は非課税であるが、不動産取得税法における住宅取得促進や都市開発関連の特例措置は、1983 年の税制改正による税率の引き下げをもって基本的にすべて廃止されている。

売上税法第 4 条 第 9a 番に準拠し、不動産の売却時には売上税が免除される。このため、不動産取得税（3.5%～6.5%））及び売上税（19%） が二重に課税される事態は回避される。

売上税法においては、上記の通り、不動産取引は原則的に非課税扱いであるが、課税事業者が仕入控除を行えるようにしたい場合は、非課税を放棄する手続きができる場合がある。この場合の取引には不動産取得税は課せられない。

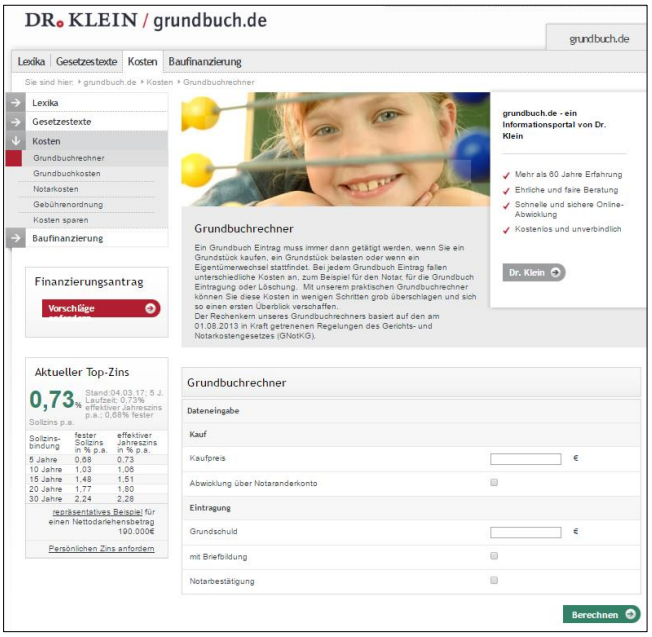
なお、主たる住宅を初めて購入する場合に、不動産取得税に控除額を導入することは現在の連立政府の協議対象であるが、連立協定には具体的な方針や資料はまだ何も含まれていない。不動産取得税は州税であるため、その税額からの控除は連邦各州が行わなければならない。連立協定はあくまでもひとつの可能性を表明しているにすぎないため、当面、不動産取得税から一次取得者向けの控除制度が講じられる可能性は少ない。むしろ、各州では、住宅価格の上昇に対応して、不動産取得税率を上げつつ、その他の住宅取得のための補助制度で一次住宅取得者への支援を行っている。

3-2 登記手数料や公証人費用

税以外の住宅取引費用としては、登記手数料や公証人の費用がある。これらの費用は公証人手数料法（Gerichts- und Notarkostengesetz: GNotKG）により全国のどの公証人を起用しても一律である。

具体的な費用負担を、Dr. Klein & Co., AG が運営する不動産登記費用のシミュレーター（図表 4-2）用いて試算すると（https://www.grundbuch.de/grundbuchrechner.html）、登記手数料及び公証人の費用（Grundbuchgebühren）は、次のとおりである。

図表 4-2 登記費用及び公証人費用を試算できるウェブサイト



（資料）https://www.grundbuch.de/grundbuchrechner.html を転載。

◇新築住宅 417,000 ユーロ（5,000 万円相当、1 ユーロ=120 円換算）の場合、不動産登記費用は小計 1,244 ユーロ（0.30%）、公証人費用は売上税 762 ユーロを含めて 4,772 ユーロ（1.14%）、両者合計で 6,016 ユーロ（1.44%）となる（図表 4-3）費用の 4,772 ユーロは売主負担である。なお、住宅価格のうち土地分は 45%としている。

◇既存住宅 333,000 ユーロ（4,000 万円相当、1 ユーロ=120 円換算）の場合、不動産登記費用は小計 1,244 ユーロ（0.37%）で費用額は変わらない。公証人費用は売上税 625 ユーロを含めて 3,915 ユーロ（1.18%）、両者合計で 5,159 ユーロ（1.55%）となる。ただし、公証人費用の 3,915 ユーロは売主負担である。なお、住宅価格のうち土地分は 60%としている（試算結果は省略）。

なお、簡易計算表もあるが、紙面の都合から掲載しない。

公証人の総合ウェブサイトは、http://notar.de/ から参照でき、各地の公証人を検索できる。多くの場合、法律事務所が公証人を兼ねている。

図表 4-3 Dr. Klein サイトによる試算結果

不動産登記費用		
優先通知手続き(二重売買防止)	25	ユーロ
抵当権設定	435	ユーロ
物件登記	435	ユーロ
反対取引設定	218	ユーロ
抵当権設定基本書式作成	131	ユーロ
小計	1,244	ユーロ
公証人費用		
契約書公証手続き	1,670	ユーロ
契約書作成	418	ユーロ
相談費用	418	ユーロ
署名確認	418	ユーロ
エスクロー手続き	835	ユーロ
確認費用	251	ユーロ
小計	4,010	ユーロ
売上税	762	ユーロ
公証人費用＋付加価値税	4,772	ユーロ
登記費用＋公証人費用＋付加価値税	6,016	ユーロ

(資料)https://www.grundbuch.de/grundbuchrechner.html をによる。

3-3 売上税

ドイツの付加価値税は売上税(Umsatzsteuer)と呼ばれるが、物品税のことではなく、フランスと同様なEU 型の多段階における仕入控除が行われる付加価値税のことである。

①課税対象

一定の財及びサービス。食料品や水、書籍、新聞等には軽減税率が適用される。医療、教育、金融、保険、不動産取引(土地だけの取引、土地・建物が一体の既存住宅の取引、既存住宅の取引、賃貸借取引など)は非課税である。ただし、住宅新築や、増改築工事は建設行為として課税される。このため分譲住宅などの取引には売上税が非課税となるため、譲渡時までの建築工事に対する課税分は、最終的に工事代金に転嫁されることになる。

②課税主体

連邦及び州、市の共同税

③納税義務者

財及びサービスの最終消費者が負担するが、納税義務は消費者から税を徴収した事業者等。

④課税標準

財及びサービス価格。売上税は、かつては生産、卸売、小売の全ての段階で、売上の一定割合を税として徴収する、累積型の一般消費税であったが、ヨーロッパ連合(当時のヨーロッパ共同体)の間接税ハーモニゼーションの要請により、1967 年より EU 型の付加価値税に変更された。

⑤税額・税率

標準税率は 19%で、基本税率としてあらゆる財及びサービスに賦課される。

軽減税率の 7%は、著作権法(Urheberrechtsgesetz)にて保護されている書籍などの媒体(新聞、写真、グラ

フ、スクリーンデザイン、ウェブテキスト、カタログ等、入場券(劇場、博物館、美術館、コンサート)、食料品、輸送業(タクシーなど)、ホテル宿泊、社会福祉サービスなどに適用される。

非課税項目としては不動産譲渡、住宅賃貸に加え、金融・保険、医療、教育、郵便などが含まれる。

⑥流通税と付加価値税の重複課税状況

売上税(Umsatzsteuer)は、ドイツの租税制度では不動産取得税(Grunderwerbsteuer)とともに、流通税に分類されており、同じ税目における二重課税を完全に排除する観点から、不動産取得税が課せられる不動産取引における売上税は非課税となる。

具体的には売上税法第 4 条 9 号 a において、「不動産取得税が適用される取引は売上税を非課税とする」とする明確な規定が設けられている。

3-4 保有税

ドイツの固定資産税である不動産税(Grundsteuer)は物税であり、この税額の決定に際しては、土地の状態と価値が基準とされ、個人の資産状況はまったく考慮されない。

不動産税は地方自治体税であり、その税収は地方自治体にある。不動産税の立法権は連邦にあり、執行は州又は地方自治体が行う。不動産税を規定する法律は 1973 年 8 月 7 日の不動産税法である。

①課税対象

不動産税は、国内の農林業を課税対象とする不動産税 A と、土地保有を課税対象とする不動産税 B から成っている。

公益性や事情に応じた次のような不動産には免税措置がある。第二次世界大戦直後には、住宅供給が目的である場合についは控除により支援する制度があった。すべての新築家屋は、10 年間の免税を受けていた時期もあるが、住宅問題の減少に伴い、こうした特例措置は廃止された。

- 公共の目的のために使用されている物件
- 社会的な理由のために使用されている物件
- 宗教的な理由のために使用されている物件
- 墓地として使用されている物件
- 空港、川、道路
- 学校、大学、学術目的で使用されている物件
- 病院

②課税主体

地方自治体税が徴収するが一部州に配分される。

③納税義務者

不動産を所有している個人及び法人。公共団体、教会、公益法人は非課税となる。

④課税標準

不動産税は富裕税及び相続・贈与税とおなじ統一価額（Einheitswert）によって評価されてきた経緯がある。富裕税の課税にあたっては、従来の統一価額が著しく他の資産価額の評価よりも低いために、評価上の不公平から違憲と判定され廃止されているが、相続・贈与税及び不動産税は、原則として過去 3 年間の平均賃貸価格の 12.5 倍と統一価額を変更することによって制度が維持されている。特に不動産税については不動産だけの評価によることから、他の資産との格差は問題にならないとされている。

旧西ドイツ地区においては、農林業及び土地保有に対する課税の標準は、統一価額評価法によって 1964 年に定められた統一価値を元に計算される。

旧東ドイツ地区においては、農林業に対する課税の標準は、1964 年時点の東西の経済的関係によって算出される代替統一価額価値を元に計算される。

旧東ドイツ地区においては、土地保有に対する課税の標準は、1935 年時点の東西の経済的関係によって算出される代替統一価値を元に計算される。

⑤税額・税率

税額は、課税標準に連邦による全国一律の標準税率（Steuermesszahl）を乗じ、これに各自治体が定める賦課率（Hebesatz）を乗じることによって求められる。標準税率は次のように不動産の種類によって異なり、戸建住宅や共同建住宅、コンドミニアムには標準税率の 0.35％が適用される。

(a) 農業用地や森林: 0.60％

(b) 1世帯住宅で最初の 38,346.89 ユーロ迄: 0.26％

(c) 同上で 38,346.89 ユーロ超の場合: 0.35％

(d) 2世帯住宅: 0.31％（ベースレート）

(e) その他の不動産（建物付き／建物なし）: 0.35％（ベースレート）

(f) 旧東独地域の不動産: 0.5～1.0％

※1937 年 7 月不動産税法による 1935 年の再評価額を用いる。

（不動産税の計算方法）

統一価額評価法 (Einheitswerte)	×	標準税率 (Steuermesszahl)	＝	小　計 (Messbetrag)

（地方自治体）

小　計 (Messbetrag)	×	賦課率 (Hebesatz)	＝	税　額 (Steuerberag)

（2017 年賦課率例示）

賦課率は 100%～900%超まで様々であるが、2017 年度のベルリンの賦課率は 810%であり、2009 年の 660%から 1.23 倍も上昇している。首都であるベルリンの水準が最も高いというわけではなく、ドイツでは人口が集中しているノルトライン＝ヴェストファーレン州の自治体の水準が高めである。2017 年の最高率は同州のヴィッテン市の 910%である（以下の各地の 2017 年度賦課率は比較的知られている自治体の賦課率を抽出したもので、全自治体の賦課率を上位から並べたわけではない）。

ヴィッテン市:	910%	ノルトライン＝ヴェストファーレン州 （2017 年最高率）
ハッティンゲン市:	875%	同上
デュースブルク市:	855%	同上
オーヴェラート市:	850%	同上
カシュトロップ＝ラウクセル市:	825%	同上
ベルリン特別市:	810%	ベルリン特別市（州）
ボン市:	680%	ノルトライン＝ヴェストファーレン州
ドルトムント市:	610%	同上
デュッセルドルフ市:	440%	同上州
フランクフルト特別市:	500%	ヘッセン州、郡独立市
ハンブルグ特別市:	540%	ハンブルグ特別市（州）
ミュンヘン市:	535%	バイエルン州

（資料）ドイツ商工会議所 http://www.dihk.de/ のデータにより作成。
https://www.dihk.de/themenfelder/recht-steuern/steuern/finanz-und-haushaltspolitik/realsteuer-hebesaetze

以上から、たとえばベルリンの一般の課税標準は、統一価額が市場価格の 24.6%程度と言われているため、1×24.6%×0.35%×810%＝0.6974%という実効税率となる。ドイツでは不動産の種類や地域よって異なるが、住宅等の不動産税は、市場価格に対する実効税率ベースでは、概ね 1%以下の水準と言われる。

3-5 住宅取得促進税制等

（1）住宅取得促進税制・給付制度の経緯

ドイツには、1987 年までは、持家の帰属家賃（不動産評価額の 1%を純収益とみなす）を課税所得とした上で、持家の特別償却や税額控除を認める制度が存在したが、1987 年から導入された住宅取得所得控除制度に代替された。同制度は取得年とそれに続く 7 年間、土地の取得費の半額を含む住宅取得費の 5%相当を各年度の課税所得から控除できる仕組みであった。控除の上限は 1987 年時点では年 1 万 5,000 マルクであったが、その後幾度から改定され、1992 年には単身者で合計 12 万マルク、夫婦で 24 万マルク

となった。その他に子女がいる場合の子女税額控除などがあった。

1996 年に住宅取得所得控除制度は抜本的に改正され、所得控除方式から住宅取得給付金制度（Eigenheimzulage）に移行した。州の税務署が窓口となり、州から国庫に入れる前の税収から給付金が支払われるため、所得税収を直接税源とする補助金制度という位置づけであった。

給付を受けられるのは、1996 年導入時は、給付を受ける初年度と前年度の所得の合計が、単身者で 24 万マルク（約 12.3 万ユーロ）、夫婦で 48 万マルク（約 24.6 万ユーロ）であったが、1999 年改正により 2000 年度から単身者で 7 万ユーロ、夫婦で 14 万ユーロに引き下げられた。給付金の年額は 1996 年導入当初は、新築又は取得の場合は算定標準の 5%で上限が 5,000 マルク（2,556 ユーロ）、既存住宅の取得、増築の場合は算定基準の 2.5%で上限は 2,500 マルク（1,278 ユーロ）であった。新築、既存に関係なく子供がいる場合は追加で 1 人当たり 767 ユーロが支給された。しかし、2004 年からは、いずれの場合も 8 年間、算定標準の 1%、上限 1,250 ユーロに大きく改正された。子供については 1 人当たり 800 ユーロが支給された。

給付金には、次の要件が設けられていた。

- 所得税の納税義務があり、持ち家手当を申請する前にすでに 8 年の納税実績があること。
- 購入又は建築する物件がドイツ国内、EU 内又はリヒテンシュタインを除く EU 経済圏にあること。
- 年収要件は、単身者では年収 7 万ユーロ、夫婦で 14 万ユーロとするが、さらに各子ども 1 人当たり 3 万ユーロを加算する。
- 給付には給付前年の収入状況を反映する。支給年を含み 2 年連続で収入が上限額を上回り、3 年目に再び上限額を下回る場合、この下回った年から残りの補助期間を申請することができる。
- 所得税法 7b 条、10e 条などの特別償却、特別控除などとの二重申請がないこと。

2006 年 1 月 1 日からこの給付金制度は完全に廃止された。その経緯は次の通りである。2004 年 11 月に当時の社会党シュレーダー政権下で「持ち家手当の撤廃による革新推進派の経済支援に係る法律（Gesetz zur finanziellen Unterstützung der Innovationsoffensive durch Abschaffung der Eigenheimzulagen）の法案が連邦議会を通過した。しかし、参議院（州代表議会）では、代替案のない制度廃止への抵抗から法案が可決されなかった。このため法案の正式な施行には至らなかった。連邦政府はこれを受け諮問委員会を設置し、2005 年の選挙前に同委員会設置期間の延長が決定された。結局、旧社会党政権下での制度廃止には至らず、2005 年 9 月にメルケル政権が誕生し、大連立政権（ドイツキリスト教民主同盟 CDU、バイエルン・キリスト教社会同盟 CSU、ドイツ社会民主党 SPD）となったが、同政権により、2005 年末までに住宅取得給付金制度を廃止することで再合意した。この時、同等の代替策は基本的に設けない方向で進めることが決定され、2005 年 12 月 15 日、法案は連邦議会を通過、同月 21 日、連邦衆議院を法案が通過し、直ちに施行された。ただし、当時の CDU／CSU／SPD 間の政策協定により、住宅取得給付金制度は廃止するが、住宅取得は、私的老後保障との関連で市民からの要望が強く、2007 年 1 月 1 日までに住宅取得を優遇措置の施された老後保障に組み入れるとの取り決めが行われていた。これが後

述の持家リースター制度の導入につながった経緯がある。

この住宅取得給付金制度は直接補助に等しいため、所得税を十分納めていない低所得者の住宅取得にも効果的であり、かつ対象限度が高めであり、中間階層の多くをカバーした。このため、当時の政策目的であった住宅取得の促進に大きな効果をもったが、連邦の財政負担が大きく、2004 年に大幅縮小が行われ、上述の通り、2006 年には廃止された。

1996 年の制度導入当初から、住宅取得給付金制度には批判的な声が多かった。特に、経済学者らの反対が強かった。この助成によって建築コストの吊り上げが起こり、業界支援になっても建築主の支援にはなっていないという理由である。しかし、建築業界は、厳しい競争の中で、この支援策により実際に建築コストをあげることに成功したのかどうかについての検証可能なデータはないと主張した。何れにしても、住宅取得効果は発揮できたが、支援制度の別の狙いでもあった空地の有効利用、過疎化による空き家の問題の改善には繋がらないことが明らかとなり、この目的において制度は評価されなかった。また社会的な用途（税金による富の再分配）であるにしろ、連邦予算を個人の資産形成のために利用することについての批判も強かった。

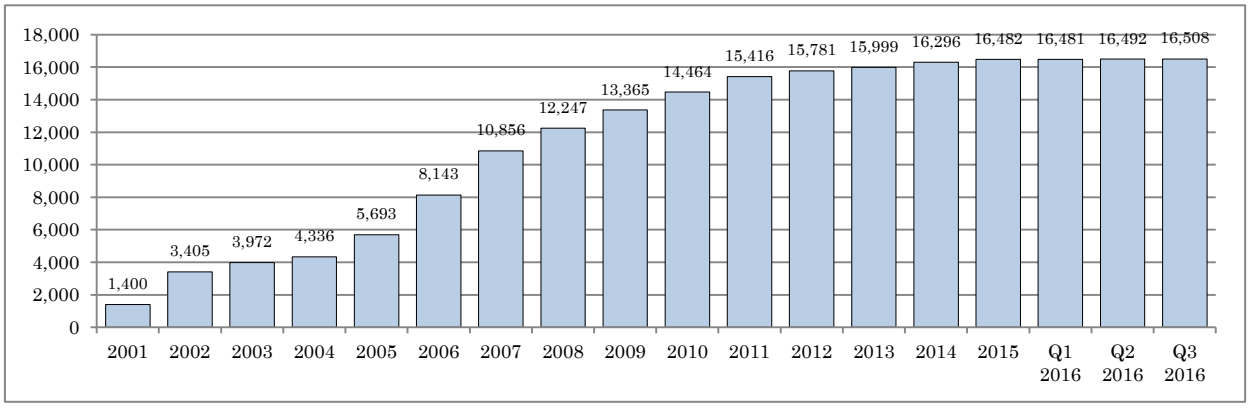
（2）持家リースター制度

持家リースター制度は持家給付金廃止後の最小限の支援策として、公的年金を補完する私的年金として創設され施行されたリースター年金の活用策として設けられた。これは、リースター年金の加入者は自らが積み立てた年金資金の中から、1～5 万ユーロを住宅取得のために引き出すことができるという制度である。

この引出額は、年金給付が開始される 65 歳となる暦年が終了するまでに、返済する義務があり、遅くとも引き出しの 2 年後から開始される必要がある。返済は元本のみで、利払いが不要な点が、優遇措置のポイントである。具体的にはリースター年金に対する優遇措置である年間給付金（単身者 154 ユーロ、夫婦で 308 ユーロ、子女給付 300 ユーロ（2008 年以降誕生の子ども））分だけ、銀行等より有利子で借り入れるよりも利得が得られるという制度である。この給付金と給付金の所得控除がメリットとなる。

全体としては、住宅取得時の資金確保において、予算制約を補う効果が期待されているものと考えられる。しかし、廃止された住宅取得給付金ほど支援効果は魅力的とは言えないことから、リースター年金制度の契約者数は、2016 年第 3 四半期において 1,651 万世帯に達しているものの、持家リースター制度による引出権の利用者数はさほど多くはないと言われる。

図表 4-4 リースター契約者数の推移 （単位：千件）



（資料）ドイツ統計局、Anzahl der Abgeschlossenen Riester-Verträge (in 1.000) von 2001 bis zum 3. Quartal 2016 より作成。

（3）住宅取得給付金制度の復活

住宅取得促進法に基づく住宅取得給付金制度は前述のように 2006 年から撤廃されている。住宅取得給付金制度は、1996 年の導入から 2006 年の廃止まで、連邦でも最大規模の持家支援策であり、廃止前の 2004 年には 114 億ユーロが投じられている。子供に対する追加支給があることから、子ども手当への追加支給との意味合いで、別名で「住宅子ども手当（Baukindergeld）」とも呼ばれ、子供に対する支給額だけで 2005 年の実績で、35 億ユーロ分の税収が投じられていた。

その後は持家リースター制度が代替的な住宅取得促進制度となっていたが、最近ではシリア難民を含む移民の増加に起因した住宅価格の上昇によって、都市部における住宅取得が難しくなったことから、18 歳未満の子どもがおり、2018 年 1 月 1 日以降に住宅を取得した世帯に対する支援制度として、新たに「住宅子ども手当（Wohnkindergeld）」制度が導入された。

この結果、同制度は、連邦政府による最大の住宅取得促進策となった。実際の申請は、ドイツ復興金融公庫に対して行う。同手当は以下の条件を満たす世帯を対象とする。

- 少なくとも 18 歳未満の子どもが同居する世帯であり、児童手当を受けている。
- 2018 年 1 月 1 日以降に持家の購買契約を結んでいる、あるいは建築許可を得ている。
- 契約時、あるいは建築許可を得た日において、その物件が唯一の持家である。年間の世帯所得制限を満たす（子ども 1 人の場合 9 万ユーロ、子ども二人目以降は 15,000 ユーロずつ加算する）。世帯所得は申請年の 2 年前、3 年前の平均世帯所得に基づき審査する。2019 年度に申請する場合は 2017 年度と 2016 年度が対象となる。
- 住宅の所有者はドイツにいること。国籍は問わない。
- 申請後に生まれた子どもは住宅子ども手当に該当しない。

住宅子ども手当は、子ども1人あたり年間で 1,200 ユーロ、最大 10 年間で 12,000 ユーロとなる。持家の新築又は既存住宅の購入が前提である。

なお、住宅子ども手当は、国の予算に基づいており、支給には限りがあるが、予算がある限りは助成する。申請後の審査中のものは、すでに予算が確保されたものである。

(4)各自治体による住宅取得援助制度

こうした連邦の動きとは別に、各地方自治体は住宅価格高騰による住宅取得難という課題に対応する必要性から、独自の住宅取得援助策を実施しているケースが多く見られる。

シュトゥットガルト市(バーデン＝ヴュルッテンベルク州)では、次のように、連邦では廃止された住宅取得促進給付金制度と類似した、いわばシュトゥットガルト版の住宅取得給付金制度が設けられた点は注目される。

①住宅取得給付金制度(シュトゥットガルト市事例)

・新築住宅: 所得グループ(3 区分)、世帯構成、新築・既存住宅に応じて、最大 10 年間、住宅ローン借入に対する 1,560～3,640 ユーロまでの補助がある(図表 4-5 を参照)。

・既存住宅: 同じく所得グループ(3 区分)、世帯構成、新築・既存住宅に応じて、最大 10 年間、520～3,120 ユーロまでの住宅ローン借入に対する補助がある(図表 4-5 を参照)。

・所得グループの所得クラスについては、図表 4-8 を参照。

図表 4-5 住宅購入時のローン利子に対しての補助／年(最長 10 年)

	子供又は家族数	新築住宅	既存住宅
所得グループⅠ	1人	2,080	1,560
	2人	2,600	2,080
	3人	3,120	2,600
	4人以上	3,640	3,120
所得グループⅡ	1人	1,690	1,170
	2人	2,080	1,560
	3人	2,470	1,950
	4人以上	2,860	2,340
所得グループⅢ	1人	1,040	520
	2人	1,300	780
	3人	1,560	1,040
	4人以上	1,820	1,300

②融資を前提としない住宅建設等に対する補助

(a) 住宅建設・購入

・新築住宅: 所得グループ(3 区分)、世帯構成、新築・既存住宅に応じて、工事資金に対する 8,000～2 万 8,000 ユーロまでの補助あり(図表 4-6 参照)。

・既存住宅: 所得グループ(3 区分)、世帯構成、新築・既存住宅に応じて、工事資金に対する 4,000～2 万 4,000 ユーロまでの補助あり(図表 4-6 参照)。

・所得グループの所得クラスについては、図表 4-8 を参照。

(b) 市保有地の土地購入割引

持家給付金のような支援措置ではないが、年収制限以内であれば、市が所有する土地を住宅建築用地として割り引いて購入することができる制度がある(図表 4-7)。所得グループの所得クラスについては、図表 4-8 を参照。

図表 4-6 新築住宅建築・購入、既存住宅購入への補助金

	子供又は家族数	新築住宅	既存住宅
所得グループⅠ	1人	16,000	12,000
	2人	20,000	16,000
	3人	24,000	20,000
	4人以上	28,000	24,000
所得グループⅡ	1人	13,000	9,000
	2人	16,000	12,000
	3人	19,000	15,000
	4人以上	22,000	18,000
所得グループⅢ	1人	8,000	4,000
	2人	10,000	6,000
	3人	12,000	8,000
	4人以上	14,000	10,000

図表 4-7 住宅建築用地の割引(市が所有する土地)

	要件	
所得グループ	40%割引。46,000 ユーロまで	子供の数が増すごとに 2.5%ずつ割引。3,000 ユーロまで。
	二世代住宅は 60,000 ユーロまで	子供と扶養者の数 4 人まで。
所得グループ	25%割引。30,000 ユーロまで	
	二世代住宅は 37,500 ユーロまで	
所得グループ	10%割引。12,000 ユーロまで	
	二世代住宅は 15,000 ユーロまで	

図表 4-8 シュトットガルト市が定める補助金プログラムに該当する所得クラス

	所得グループⅠ	所得グループⅡ	所得グループⅢ
	単位:ユーロ		
2人世帯			
所得上限	32,940	43,920	54,900
年収上限	33,860	44,840	55,820
3人世帯			
所得上限	39,315	52,420	65,525
年収上限	40,235	53,340	66,445
4人世帯			
所得上限	45,690	60,920	86,775
年収上限	46,610	61,840	87,695
5人世帯			
所得上限	52,065	69,420	86,775
年収上限	52,985	70,340	87,695
6人世帯			
所得上限	58,440	77,920	97,400
年収上限	59,360	78,840	98,320
7人世帯			
所得上限	64,815	86,420	108,025
年収上限	65,735	87,340	109,945

(注)所得上限=手取り、年収上限=税込

(資料)シュトゥットガルト市持家支援政策 http://lakra.cc/app/download/5785049819/Förderrichtlinien

3-6 譲渡益課税及び贈与・相続税制

（1）譲渡益課税

ドイツの所得税は原則として、申告総合課税である。不動産の賃貸収入や譲渡益などについても総合課税の扱いを受ける。

①課税対象

不動産等の賃貸収入や譲渡益などを含む課税所得。営業資産の譲渡益は所得として課税扱いとなるが、個人資産の譲渡益は原則非課税扱いとなる。

②課税主体

連邦、州、地方自治体の共同税。

③納税義務者

個人

④課税標準

課税所得。所得はその源泉により 7 つに分類されており、これらを合計したもの。

図表 4-9 所得税における所得類型

農林業所得
営業所得
自由業所得
給与所得
資本財産所得
賃貸所得
その他の所得

⑤税額・税率

税額表は 2 次方程式を利用した複雑なもので、その結果導き出される税率は連続した緩やかな累進構造を持つ。2018 年度の免税点は 9,000 ユーロとなり、9,001 ユーロからは 14.0%の累進税率が適用され、260,532 ユーロ以上（未婚）の課税所得に対し、最高税率は 45.0%となっている。夫婦はあたかも各人が世帯所得の半分を得たとみなされて課税される。

$$S = \begin{cases} 0 & \mid zvE \leq 9000 \\ 14\% \cdot (zvE - 9000) + (zvE - 9000)^2 \cdot 997{,}8 \cdot 10^{-8} & \mid 9000 < zvE \leq 13996 \\ 23{,}97\% \cdot (zvE - 13996) + (zvE - 13996)^2 \cdot 220{,}13 \cdot 10^{-8} + 948{,}49 & \mid 13996 < zvE \leq 54949 \\ 42\% \cdot (zvE - 54949) + 14456{,}83 & \mid 54949 < zvE \leq 260532 \\ 45\% \cdot (zvE - 260532) + 100801{,}7 & \mid zvE > 260532 \end{cases}$$

⑥個人資産の譲渡益

個人資産の譲渡益は、課税対象となる 7 つのどの類型にも該当せず（資本財産所得は利子所得や配当所得などの資産運用収益を意味し、資産譲渡益はこれに含まれない）、原則として非課税である。ただし、例外規定が 2 つあり、この場合は資本財産所得又はその他の所得として課税対象に算入される。

例外の第1は、資本会社の株を売却したケースでは、売却者が、過去5年間にその資本会社の株を25%以上保有していたことがある場合、その売却益は資本財産所得として課税所得に算入されるというものである(所得税法§17)。これは累積された留保の配当への課税を意図したものである。

第 2 は、投機的売買に関するもので、土地及び土地に関する権利(地上権など)を取得後 10 年以内に売却した場合、及び有価証券を1年以内に売却した場合に適用される(所得税法§22, §23)。ただし、この利得は他の所得と共に総合課税となり、通常の所得税率が適用される。

ただし、戸建や共同住宅などの持家については 10 年以内の処分による譲渡益であっても免税措置が受けられる。自己の居住目的であることが重要であり、店舗などとの複合物件を所有し売却した場合は、自らが住んでいた持家部分については免税措置が受けられる。

(2)相続・贈与税

ドイツの相続・贈与税(Erbschaft-und Schenkungsteuer)はいわゆる遺産取得税であり、遺産総額ではなく、各相続人が受け取る額に応じて課税される。相続税は、死亡時から10年前までの生前贈与及び遺産の合計額に課税(10 年間の贈与額を税額控除)する。贈与税は相続税を補完するための税であり、基本的に同一の規則が適用される。10 年間累積で計算する。1997 年の税制改正により、不動産の評価方法(従来の 1964 年統一価値による評価を放棄し、新しい規則に改めた)、相続人のグループ分け(グループによって税率が異なる)、税率、人的控除額が変更された。

①課税対象

相続及び贈与を受けた資産

②課税主体

立法権は連邦政府だが、州が徴収する。

③納税義務者

相続人又は贈与を受けた者。贈与の場合は、それを行った者も連帯して納税義務者となる。

④課税標準

課税評価を巡る不均衡を根拠に連邦憲法裁判所が下した違憲判決により、前述のように富裕税の課税は1997 年 1 月 1 日から停止された。同じ統一価格を基準としていた相続税については 1996 年に必要評価[41](Bedarfsbewertung)と呼ばれる新たな評価制度が導入されることとなった。これは相続税だけに適用される評価制度である。

この評価制度は、簡便な収益法などに基づくものであり、相続人による申告額が不適切と判断される場合にのみ実施されている。1998 年にドルトムントで行われた調査では、相続・贈与の対象となった不動産の

[41] 澁谷雅弘「ドイツにおける相続税・贈与税の現状」日税研論集 56 号(2004)180 頁に基づく。

1%しか査定の対象にはならなかった。

建物の建っていない更地の評価額は、地方自治体が 1996 年 1 月 1 日付で発表した標準地価の8割となっており、更地の平均的な評価水準は市場価格の 72%となっている。

建物の建っている土地とその建物の評価は、「収益価値」によって行われる。収益価値は過去 3 年間の平均によって求められる家賃を 12.5 倍にしたものであり、平均的な評価水準は市場価格の5割程度とされる。ただし、25%を上限として、建築年数 1 年につき 0.5%の控除が認められる。建物が賃貸されていない場合には、比較家賃によって計算される。また、1 家族用住宅及び 2 家族用住宅は、賃貸アパートに比べ面積が広いため、通常の収益価値を 20%割増したものが適用される。

上述のように、利用されている不動産については、市場価格の 50%程度で評価されているわけであるが、最近ではこうした水準の課税標準を、市場価格の 80%程度まで引き上げ、同時に料率も上げようとする動きがある。

⑤税額・税率

税額は、資産評価額から人的控除及び扶養控除（相続の場合に限って配偶者及び子供に認められる控除）を差し引いたものに、税率表を適用することで求められる。税率表は 7 つの限界税率を有する累進構造になっている。また、資産の受取人は、被相続人との関係で 3 つのグループに分けられるが、人的控除額と税率はグループによって異なる。グループの分類や控除額、税率は図表 4-10 の通りである。

図表 4-10　相続税のグループ分類・控除額・税率

資産受取人の分類		
I	配偶者、登録済みパートナー、子供、継子、孫、曾孫、両親、祖父母	
II	両親、祖父母、兄弟、甥姪、配偶者の両親、離婚した配偶者	
III	その他　※両親及び祖父母は相続のケースに限ってグループ I に含まれる。II は贈与の場合。	
控除額一覧　（単位：ユーロ）		
人的控除	基礎控除	扶養控除
配偶者	500,000	256,000
子供、継子、孫	400,000	5 歳以下：52,000 10 歳以下：41,000 15 歳以下：30,700
曾孫	200,000	20 歳以下：20,500 27 歳以下：10,300
他のグループ I(両親・祖父母)	100,000	
グループ II(兄弟姉妹・祖父母・舅・姑・甥・姪)	20,000	
グループ III(その他)	20,000	

限界税率			
	I	II	III
75,000 以下	7%	15%	30%
75,000 超～300,000 以下	11%	20%	30%
300,000 超～600,000 以下	15%	25%	30%
600,000 超～6,000,000 以下	19%	30%	30%
6,000,000 超～13,000,000 以下	23%	35%	50%
13,000,000 超～26,000,000 以下	27%	40%	50%
26,000,000 超	30%	43%	50%

自己居住用の住宅を配偶者や登録済みパートナーに贈与又は遺贈することは非課税扱いとなる。ただし、取得後、10 年間は居住用としなければならない。同様に子どもや曾孫（両親が亡くなっている場合）に贈与又は遺贈することも非課税扱いである。ただし、10 年間は居住用とすること及び床面積 200 ㎡に限る。

3-7 新たな税制支援策の導入

住宅税制関連では、メルケル連立政権が住宅供給を促進するために導入する次の2つの取り組みが注目される。ただし、社会住宅建設について税制との歴史的関係は深いが、今般の支援策は州政府を通じた補助や融資によるものである。もう一つは、賃貸住宅供給における特別償却制度を用いた支援策の復活として注目される動きである。

（1）社会住宅建設

社会住宅建設は 1920 年代から常に助成を受けてきたが、総じてみると、税制上の優遇措置による間接補助というよりも、むしろ直接補助金という形態での助成が多かったと言える。

1990 年 1 月 1 日までは、住宅経済を担う多くの大手企業は「公益住宅事業者（Gemeinnützige Wohnungsunternehmen）であり、ほとんどが非営利事業者であった。この非営利事業者の法的根拠は、1940 年 2 月 29 日の住宅公益法（Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz）と 1969 年 11 月 24 日の布告である。これらの事業者は社会住宅供給を行う公益性から、最大利益率は 4% に制限されていた。さらに、新築住宅への投資、そして自ら建築したアパートを低収入者に市場家賃以下で賃貸する必要があったため、当該事業者には、法人税や富裕税、地方営業税が免除されていた。

税制上の優遇措置を受けていたのは非営利企業だけではなく、個人であっても、低所得者のための社会住宅を建造すれば優遇措置を受けることができた。たとえば、最初の 5 年間は建設費の 10% が控除され、次の 5 年間は 7% の控除、そしてその後は 3% の控除が認められていた。このようにして所得税を節税できるインセンティブが与えられていた。

しかし、これらの公益住宅事業者が所有し維持管理している社会住宅数は、10 年前に事業者に対する税制上の優遇措置がなくなってからは減少し続けている（1994 年の時点では、これらの事業者は、まだ賃貸住宅の凡そ 4 分の 1 を保有していた）。

社会住宅奨励の重要性が失われていることは、2002 年から 2010 年にかけて、家賃が規制されている賃貸住宅の数が約 247 万戸から 166 万戸に減ったことに如実に表れている。これは 2007 年以降は社会住宅を奨励する責任を負っているのは州だけになったことも関係している。社会住宅の建設促進にあたり、各州は 2019 年まで、毎年約 5 億 1,800 万ユーロの補償基金を受け取ることになっている。結果として州によって、社会住宅への アプローチや資金調達の方法にはかなりの差異が生じている。多くの東部ドイツ連邦州では、この補償基金は新築住宅建設には充当されていない。他方、ノルトライン＝ヴェストファーレン州で

はこの制度を大いに活用し、独自の協調融資制度を広範囲に適用し、建設促進を目指している。

2018 年 9 月には、住宅市場における昨今の問題を緩和するべく、2018 年から 2021 年にかけて少なくとも 50 億ユーロを社会住宅の建設奨励に拠出することが決定された。州や地方自治体が拠出する資金も併せると、10 万戸を超える社会住宅戸数が更に建設可能となるとされている。政府は基本法修正案を提出し、連邦政府が将来的にも財政面で社会住宅の建設に直接参画できるような法整備を進めている。2020 年と 2021 年には、連邦政府は少なくとも 20 億ユーロを社会住宅建設の財政援助金として連邦州に提供することになっている。2019 年についても、援助額は 5 億ユーロ増で 15 億ユーロとなる予定である。

（2）住宅建設に対する税優遇措置「特別償却」

一方、連邦政府は、アフォーダブル住宅建設を促進するための特別減価償却費の導入を決定している。これは 2018 年 8 月末に大連立与党が合意に達していたものである。通常の定額償却法に加え、 特別減価償却費は 5% となる。この特別減価償却費は 2018 年 8 月 31 日まで遡り 4 年間付与される。特別減価償却費を得るには、生産・取得コストが居住スペース 1 ㎡あたり 3,000 ユーロを超えていないことが前提条件となる。投資にあたり他の公的補助金をすでに受け取っている場合は、この特別減価償却費を利用することはできない。加えて、アパートは購入年及びその後 9 年間は賃貸しなければならない。この税制による援助は、主に連邦・州レベルで提供され、2022 年までの総拠出額は 3 億 1,000 万ユーロにのぼる見込みである。この制度は、再び特別減価償却制度を用いた税制支援策の復活として注目される。

Ⅴ. フランスの住宅税制等

1. 税制の体系と住宅税制

フランスの税制全般の体系を国税と地方税に分けると、不動産に関連するのは所得税制における不動産増価税、相続・贈与税、富裕税などが国税のうち直接税として位置づけられる。国税のうち間接税としては付加価値税（TVA）が税率の高さなどから、不動産取引や住宅建設などに及ぼす影響は大きい。最新の話題としては、従来の連帯富裕税（IFC）がマクロン新政権により不動産中心の不動産富裕税（IFI）に転換されたことがある。

図表 5-1　住宅に関連する主な国税

直接税	所得税（法人、個人）　→　不動産あるいはその権利などの（有償）譲渡における譲渡益課税など 相続・贈与税　→　不動産の（無償）譲渡 連帯富裕税（ISF）　→　不動産富裕税（IFI）に転換（2018 年度） 給与税等々
間接税	石油産品内国消費税、関税等々 付加価値税　→　新築住宅の売買等

住宅税制は、以上の国税に加え、地方税に多く位置づけられる。不動産に関連する地方税は、既築不動産税、非既築不動産税、住居税、職業税（以上、地方4税）及び不動産流通税である不動産公示税・登録税であるが、職業税は事業用不動産に関係するもので、住宅取引や所有には関係がない。住居税は重要な財源であるが、マクロン政権は 2020 年までに負担をなくすとして、2018 年度から減税を開始していることが新しい動きである。

図表 5-2　住宅と関連する主な地方税

既築不動産税、非既築不動産税	→　保有税
住居税	→　家具付き住宅・世帯への課税（住民税的色彩） 2019 年 1 月から、所得要件を満たす世帯への課税　を 3 分の 1 減額 2020 年にはゼロとする。
職業税	→　事業用物件への課税
不動産公示税・登録税	→　流通税、県・市町村の共同税

2. 不動産税制の系譜

2-1 新たな税制改革の動向[42]

2017 年 5 月、第 25 代フランス大統領に就任したエマニュエル・ジャン＝ミシェル・フレデリック・マクロンは、「2018 年予算法」及び 2018 年から 2022 年までの財政プログラム法案」に着手し、国民の支持率は低下傾向にあるものの、堅固な政治基盤に基づき、公約を推進しようとしている。マクロン政権による税制改革は、次の3点に整理できる。

①経済の転換に向けた投資・イノベーション促進

5 年で 570 億ユーロ相当の投資計画を公表。金融所得に対する統一税率 30%の導入、連帯富裕税（ISF）の不動産を中心とした不動産富裕税（IFI）への転換、法人税率の引下げを行う。

②家計購買力の向上

住居税の減税から廃止に向けた地方税改革、一般社会税の税率引上げにより財源を確保した上で従業員負担分の健康保険料・失業保険料の廃止などをお粉亜。

③財政健全化の着実な実施

財政赤字 3%以内の EU 目標を達成。大統領任期の 5 年間で、債務残高対 GDP 比率を約 5%圧縮し、歳出対 GDP 比率を約 3%圧縮、国民負担率の約 1%圧縮を目標とする。

一般会計の歳出規模は 3,863 億ユーロ、歳入規模は 3,020 億ユーロである。歳入の約 5 割に相当するのが、1,528 億ユーロの付加価値税収であることがフランスの税収構造の特徴と言える。

この税制改革では、住宅関連の不動産富裕税及び住居税の改革が含まれている点が注目される。

不動産富裕税については、富裕層の保有資産に毎年課税される連帯富裕税を廃止した上で富裕層の不動産のみに毎年課税する不動産富裕税を創設し、実質的に富裕税の対象から金融資産を除外することとしている。連帯富裕税は 130 万ユーロを超える純資産にかかる 0.5～1.5%の累進課税だったが、これが廃止され、不動産富裕税では同額以上の不動産資産だけが対象となる。株式や債券などの金融資産は対象とならないので、そうした資産を多く持つ企業主や「超富裕層」に有利となる。従来に比べて金融資産の保有を優遇し、投資促進を図ることが目的とされているが、金融資産を多く保有するのは高所得で資産規模の高い階層であり、金持ち優遇という批判が出てマクロン政権の支持率を下げている。

住居税は国が規定する地方税であるが、2018 年度から 3 年間、毎年 3 分の 1 ずつ減額し、2020 年には廃止するという。一人世帯で控除後所得額が 2 万 4,000 ユーロ、夫婦と子ども2人の4人家族で同 5 万 4,000 ユーロ未満の世帯（全世帯のほぼ 8 割に相当）の住居税が 3 分の 1 減額され、2020 年にはゼロになる。地方自治体に対する減収分は国が補填することとしているが、具体的な方策についてはまだ明確に

[42] 在フランス日本国大使館参事官　有利 浩一郎氏報告
https://www.mof.go.jp/public_relations/finance/201711/201711f.html　https://www.linternaute.fr/argent/guide-de-vos-finances/1366550-taxe-d-habitation-la-reforme-se-poursuit-en-2019/

なっていない。この住居税減税による 2020 年の最終的な減収額は 101 億ユーロと推定されている。なお、住居税を歳入とする基礎自治体（コミューン）全体の歳入は 2016 年で 1,282 億ユーロ、地方税収は 661 億ユーロとなっている。一方、財政プログラム法案では、地方全体で純借入を毎年 26 億ユーロずつ減らし、2022 年までに累積で 130 億ユーロ減額するなどの財政健全化を求めている。

住宅政策の関連では、住宅手当及び社会住宅の家賃政策の改革を通じて、前年度から 17 億ユーロの大幅な歳出削減が行われている。

その他、住宅関連では、非課税貯蓄口座であるリブレ A（上限 22,950 ユーロ）の利子に対する免税措置は継続するものの、住宅貯蓄口座（住宅貸付を受けやすくなる定期預金口座、元本上限 61,200 ユーロ）については、家計による貯蓄選択の中立性を保つため、開設後 12 年を超えない口座については利子を免税するが（12 年以降は税率 24%）、2018 年 1 年以降の開設分からは他の商品と同じ 30%の税率が適用することとなった。

以上のように、住宅税制や住宅政策にも影響を及ぼす改正が 2018 年度には行われた。

2-2 付加価値税の軽減税率と住宅供給

欧州委員会による付加価値税の共通システムに関する 2006 年 11 月 28 日の理事会指令 2006/112 / EC は、当時において付加価値税の将来的な統合を目指すフランス政府の大きな後押しに基づいている。当時、フランス政府は、英国における住宅に対するゼロ税率適用やイタリア、スペインなどにおける住宅に対する軽減税率を適用している国々に対し、欧州委員会を通じて適用を取りやめるように圧力をかけていたが、各国は一様に、住宅供給は社会政策の一環であるとして譲らなかった。一方、国内では住宅産業の振興のために、何故フランスは軽減税率を活用しないのかという不満が高まり、軽減税率を採用する方向での要望が高まっていた。当時、日本でもフランスは軽減税率を乱用しない国として評価されていた経緯がある。こうした内外の事情に反映した形で、2006 年の付加価値税の共通システムと題した理事会指令が構築されている。

この指令の結果、フランスは社会住宅については、当時、賃貸及び持家を含めて 5.5%の軽減税率を活用しだし、労働集約産業として育成が必要だった住宅の修繕工事部門に対しても軽減税率を適用した結果、社会住宅及び修繕工事投資が伸びるという成果を生むことができた。

図表 5-3 5.5%軽減税率導入による社会住宅供給戸数の推移

	2008 年	2009 年	2010 年	2008-09 年伸び率	2009-10 年伸び率
社会住宅ストック	4,437,000 戸	4,454,000 戸	4,509,000 戸	0.38%	1.23%
社会住宅供給戸数	50,500 戸	59,300 戸	71,400 戸	17.4%	20.4%
内新設社会住宅戸数	42,700 戸	47,900 戸	60,800 戸	12.2%	26.9%

（資料）INSEE, http://www.insee.fr/ などのデータから作成。

付加価値税の軽減税率 5.5%を採用した結果、社会住宅供給戸数は、「賃貸＝取得協定に基づく事業」や

「都市再生事業地区における住宅分譲事業」、「パス・フォンシエ事業」を通じて、2010 年には 2009 年の 59,300 戸から 71,400 戸へと対前年で 20.4%も増えている（2008～2009 年は 17.4%増）。その内、軽減税率 5.5%の対象となる新設住宅の伸び率は、26.9%（2008～2009 年は 12.2%）である。2010 年における新設社会住宅の供給戸数は、同年の着工戸数の実に 17.6%を占めており、2012 年には 25%に達している。

2-3 保有税における課税評価の課題

フランスの保有税である既築不動産税や非既築不動産税については、1908 年の大臣通達によって非既築不動産税の評価法が制定されて以来、土地台帳における賃貸価格の課税評価の見直しが行われてきたが、結果として、非既築不動産税については 1908 年、1948 年、1961 年、既築不動産税については 1925 年、1943 年、1970 年と、各々3 回しか実現していない。その後、1974 年 7 月 18 日法によって 2 年毎の現実化と 6 年毎の全面的改定の実施が定められたが、現在においても課税標準の算定はこの 1974 年の賃貸価格がベースとなっている。その後、1997 年完了を目標に、1990 年を基準とする全面改定が行われることとなったが、未だに実現していない。結局、2018 年 9 月に、新たな見直しを行うことがアナウンスされたが、具体的な日程は未だ示されていない。

この課税評価の算定方式は、住居税及び職業税（不動産物件該当分）にも適用されており、ドイツなどと同様に、保有税における課税評価の見直しは、フランスにおける不動産税制の今後の課題として残っている。今後のベースの改定は大きな負担増につながることも、政治的な観点から見直しが進まない要因となっている。

こうした課税評価を採用している住居税（193.1 億ユーロ）や既築不動産税（189.3 億ユーロ）、非築不動産税（9.7 億ユーロ）は見直しの影響を大きく受けるはずであり、一方でマクロン政権は住居税を 2020 年度までに廃止するという地方税改革を推進しており、課税評価方式の適正化は大きな課題となるはずである。

2-4 不動産税制と土地投機

フランスでは土地市場の変化、特に土地投機が生じる局面において、譲渡益課税を中心とする不動産税制の改正を繰り返してきた経緯がある。

- 1961 年 12 月 21 日法の改正は、7 年以内の土地譲渡益に 25%の源泉課税を行うことによって、土地投機を抑制しようというものであった。しかし、この源泉徴収制度は、結局、土地所有者が購入者に税負担を転嫁させることができたため、比較的規模の大きな事業者による土地投機を強めることになった。
- 1963 年法では、土地所有者に対し、次第に重課を行う譲渡益課税（1963 年は 50%、1968 年は 70%まで税率アップ）を提示し、逆のインセンティブによって、直ちに土地処分を迫った経緯があるが、地価上昇が進む経済成長下では、値上がり期待により、土地所有者は保有すること自体には大きな負担はなかったため、抑制効果の方が強く、結局、建設を前提とした土地の供給を増やすことはできなかった。

- 同様な税負担の考え方に基づいて、1961 年 7 月 23 日法では都市再開発にかかわる税を創設した経緯がある。この税は建築済み及び更地の土地所有者に対し、都市基盤整備のコスト負担を求めたものである。しかし、結局、地価上昇の局面においては、更地の土地所有者はこれらの費用を購入者に転嫁させることができたので、むしろ価格は上昇し、土地投機は一層拡大することとなった。結局、この税は当時において一旦廃止されることとなった。
- 1964 年になると、既築であろうが非既築であろうが、当該用地に建設可能な建物規模に対応して課税される、地方財政に対応した新税導入が検討された。これは物理的な建設工事への予想規模に応じ、建築許可が得られると同時に地方政府当局が都市基盤整備に充当するための税を土地所有者から徴収する仕組みであり、結果的に土地所有者も便益を享受できるというものである。しかし、この法のもうひとつの目的は、土地所有者に対し、建設工事者への土地売却を促すことにあり、土地投機を抑制することを考慮したものではなかったことから、結局、法制化されることなく消え去った。
- 1967 年には都市税が提案された。この税は都市化地域内の建設予定用地の評価に基づいて課税されるものであり、その税収は当該コミューンで利用可能というものであった。この税は土地投機に対応したものではなく、開発による地価上昇を期待したものであったことから、むしろそれを助長するおそれが強く、政治的にも非現実的であったため、採用されなかった。
- 1974 年法では、税率を 100%にまで高めたが、最も高く売れる時に売れれば良いという土地所有者の確固たる信念を崩せていない。
- 1975 年には不動産税（Impôt Foncier）が提案された。土地所有者による毎年の申告価格に基づくもので、①高く申告すれば税負担が増えるが、②低く申告すれば価値が低下し安値でしか売却できないーという観点から価格の均衡が生まれるという点で興味深いものであったが、結局、実際の場面では、土地所有者はいつでも税を購入者に転嫁でき、価格がつり上がるという点で問題があり、採用されることはなかった。

これらすべての税は最終的に採用されなかったか、採用されても結局有効ではなかったとして廃止されてきたものである。経済成長下において土地供給を増やし住宅や都市開発を推進しようとした際に、譲渡益課税を使っても効果は得られなかったという点で、わが国の経験とも似た経緯があることが分かる。

3. 住宅税制の概要

3-1 流通税

①課税対象

不動産公示税・登録税（Taxe de Publicité Foncière, Droits d’Enregistrement）は、付加価値税（TVA）が課税されない不動産取引が対象となる。課税対象は主に土地や既存物件の取引であるが、不動産に設定されている用益権や居住権、抵当権の取引も課税対象となる。不動産売買では次のものが付加価値税の対象となるため、不動産公示税・登録税は非課税となる。

- 建設用地の取得（個人による住宅用地の取得は除く）
- 未完成不動産（将来完成させる）の取得
- 5 年以内に完成し、不動産業者以外の者への譲渡がなかった新築不動産の取得（ただし、この場合については、後述のように、不動産公示税・登録税の軽減税率が適用される）。

不動産取引税を、課税庁は登録税（Droits d’Enregistrement）と呼び、登記所では不動産公示税（Taxe de Publicité Foncière）呼んでいるが両者は同じである。

②課税主体

県及び基礎自治体（コミューン）の地方共同税であるが、国の付加税も一部含まれる。厳密には県税部分の不動産公示税（Taxe de Publicité Foncière）、地方自治体税（Taxe Communale）、国の付加税（Taxe Additonnelle）から構成される共同税である。

③納税義務者

登録義務証書は登録者が負担。不動産取引の登記は取引当事者だが、多くの場合は買主が支払う。

④課税標準

課税標準は売主負担費用などを考慮した取引額。新築物件の場合の軽減税率は TVA 抜きの取引金額が課税標準となる。

⑤税額・税率

既存住宅を取得する際の不動産公示税・登録税の税率は、1998 年では 7.925％であったが、1998～99 年及び 2000 年の流通税改革により、4.89％まで緩和され、2006 年 1 月 1 日からは 5.09％となった。しかし、2014 年 3 月 1 日～2016 年 2 月 29 日までの 24 ヶ月の時限立法にて、県部分の不動産公示税・登録税の最高税率を 3.8％から 4.5％にあげることで各自治体に検討が委ねられ、この結果、各県は最高税率 4.5％を採用している。パリ市でも 2015 年 11 月 23 日に 4.5％とする決議が行われ、2016 年 1 月 1 日以降は 4.5％の税率が採用されている。合計では 5.80665％の税率となっている（図表 5-4）。

後述の図表 5-5 における公証人事務所のシミュレーターの税率も 5.80665％に設定されている。

なお、新築住宅取引のように、後述する付加価値税（TVA）がかかる場合、不動産公示税・登録税は、

TVA との二重課税による負担を軽減するために、0.715%の課税（徴税費用）となる。

図表 5-4　既存住宅取得時の税率

（1999 年以前）　　単位：%

	地域圏付加税	県不動産公示税・登録税＋付加税	地方自治体税	国付加税	合　計
居住用不動産 標準課税 最高のケース	 1.6% 1.6%	 4.2 (2.6+1.6) % 5.0 (3.4+1.6) %	 1.2% 1.2%	 0.105% 0.125%	 7.105% 7.925%

（1999 年～2000 年改革後）

	地域圏付加税	県不動産公示税・登録税	地方自治体税	国付加税	合　計
すべての不動産	0%	3.6%	1.2%	3.6%×2.5%= 0.09%	4.89%

（注）VAT がかかる取引の場合、徴税費用として 0.6%の公示税を負担する。

（2006 年 1 月 1 日以降の改正－印紙税廃止後）

	印紙税廃止後国付加税	県不動産公示税・登録税	地方自治体	国付加税	合　計
すべての不動産	0.2%	3.6%	1.2%	3.6%×2.5%=0.09%	5.09%

（2014 年 3 月 1 日～多くの県で最高税率を 4.5%としている）

	印紙税廃止後国付加税	県不動産公示税・登録税	地方自治体	国付加税	合　計
すべての不動産	0%	4.5%	1.2%	4.5%×2.37%=0.1066	5.80665%

（注）VAT がかかる取引の場合、徴税費用として、0.715%の公示税を負担する。

⑥不動産公示税･登録税の特例

TVA の対象となる新築不動産の取引や農事組合による不動産取引、不動産整理統合事業、都市再開発事業内取引、不動産業者による再販目的での不動産購入などには軽減税率が適用される。

3-2　登記手数料や公証人費用

フランスでは住宅取引の際に、公証人を通じて契約手続きや不動産公示税･登録税の支払いを行い、不動産登記や担保設定を行うことが義務付けられている。これらの際の業務諸手数料は、公証人により細かく取り決められているが、全国公証人事務所やパリの事務所のウェブサイトでは、必要要件を入力すれば諸費用の概算が行えるようになっている（簡易計算表もあるが、紙面の都合から掲載しない）。

フランス公証人事務所（Nortaires de France）のウェブサイト、（図表 5-5）を用いて手数料の試算（https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire）を行った結果は次の通りである。

2013 年 1 月 1 日から一般税法の 878 条と 879 条に基づき、取引額の 0.1%を徴収する不動産抵当権拠出金（Contribution de sécurité immobilière）が導入された。これは登記事務所（特に抵当権設定事務所）の費用を捻出するための供出金で、国が取引毎に徴収して登記事務所に配分する。

（新築住宅 5,000 万円相当=417,000 ユーロをパリ北部のヴァル＝ドワーズ県（95）にて現金で購入）

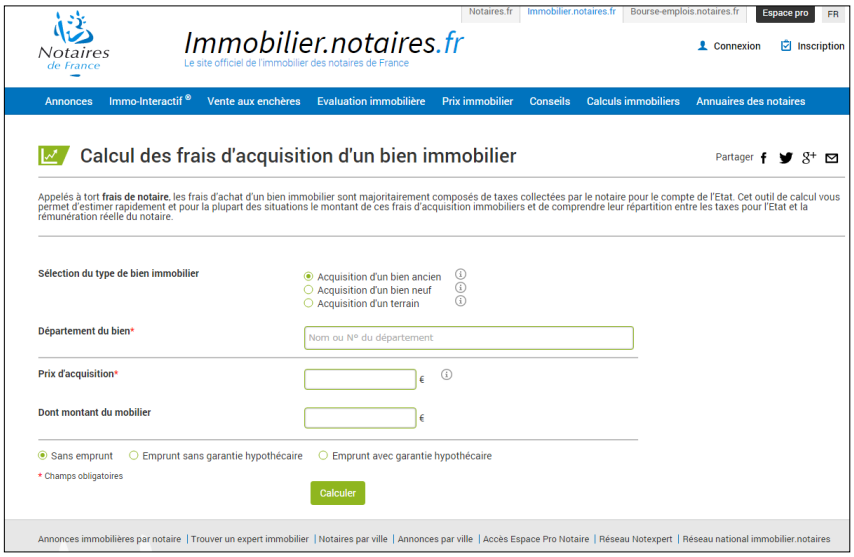
公証人費用：　　5,580 ユーロ（売主負担、付加価値税込み）

公示税支払い:	2,485 ユーロ(417,000 ユーロ／1.2×0.715%) 付加価値税引き後に 0.715%を乗じる
不動産抵当権拠出金:	417 ユーロ(0.1%)
追加諸費用:	400 ユーロ
合計(公示税込み):	8,882 ユーロ(1,065,840 円、1 ユーロ=120 円換算)
内、公示税除く買主負担:	817 ユーロ(98,040 円)

(中古住宅 4,000 万円相当=333,000 ユーロをパリ(75)にて現金で購入)

公証人費用:	4,759 ユーロ(売主負担、付加価値税込み)
公示税支払い(5.80665%):	19,336 ユーロ(333,000 ユーロ×5.80665%)
不動産抵当権拠出金(0.1%):	333 ユーロ
追加諸費用:	400 ユーロ
合計:	24,828 ユーロ(2,979,360 円)
内、公示税除く買主負担:	733 ユーロ(87,960 円)

図表 5-5　公証人事務所の手数料試算ウェブサイト(一部)



(資料)https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire　より転載。

3-3　付加価値税

①課税対象

付加価値税(Tax sur la Valeur Ajoutée: TVA)の対象となる住宅は、築 5 年以内の住宅の最初の売買、建築用地の売買などである。築後 5 年超の持家等自己居住用財産や中古不動産の売買、家賃は非課税であるが、前述の不動産公示税等の対象となる。

②課税主体

国税である。

③納税義務者

消費者が最終負担者であり、不動産や関連サービス等の買主が負担するが、売主が徴収して仕入れを控除して納税する義務を持つ。

④課税標準

純取引価格となる。譲渡価格に譲渡人負担費用を加え、地方開発整備税[43]等を控除した金額。

⑤税額・税率

1995 年度に基本税率は 18.6%から 20.6%に上昇したが、2000 年度からは 19.6%に軽減され、2014 年 1 月 1 日から再び 20%に増税されている。同時に中間の軽減税率は 7%から増税され 10%となり、従来の軽減税率である 5.5%及び特別軽減税率 2.1%は継続されている。

非課税取引は、賃貸住宅、個人住宅建築のための用地先行取得の他に、金融・保険、医療、教育、郵便等が対象である。

個人が売主となる既存住宅取引は非課税であるが、不動産業者が既存住宅の売主となる場合は、竣工から 5 年以内の転売分については新築同様に標準課税となり、竣工から 5 年超の転売分については、売買の差益部分に標準課税となる。

10%の中間税率は、未加工の農業産品や木材燃料、公共交通、ケータリングサービス、住宅の改良工事、社会賃貸住宅の譲渡、博物館や動物園への入館入園料などが対象である。

5.5%の軽減税率は、都市政策の優先地域における持家社会住宅取引、住宅の省エネ改修工事、食料品や障害者向けの機器やサービス、ガスや電気供給、学食、再生可能エネルギーからの暖房設備、図書類、芸術関係の講演チケットなどが対象となる。

2.1%の軽減税率は、社会保障の対象となる薬剤や食用肉、非課税個人への加工肉、テレビ放映料、一定の新聞や雑誌などが対象である。

輸出取引や国際乗客輸送（航空機、船舶、鉄道）などにはゼロ税率が摘要される。

なお、フランスの社会住宅とは、配当制限などの要件を満たし登録された社会住宅供給組織（民間形態による事業者）が供給する住宅と定義されている。

⑥付加価値税の特例

- 社会住宅などに対する 5.5%軽減税率の適用
- 完成から 2 年以上経過した居住用不動産に関する改修や改築、維持保全工事に対しては 10%の軽減税率を適用する。
- 個人の新築持家住宅建設のための土地先行購入は、TVA の対象ではなく、流通税の対象となり、不動産公示税等が課せられる。
- 建築及び住宅法（Building and Housing Code）による一定条件下の高齢者用の居住施設、障害者用の居住施設、移民用の施設、共同社会住宅などは 5.5%の軽減税率の対象となる。

[43] 人口 1 万人以上の市町村及びイル・ド・フランスの市町村では一般権限として建築許可の対象とされる建築物と建設用地を含む不動産全体の価格に課税できる。税額は建築物等によって異なる評価単価×純面積×税率（原則 1%）。80 ㎡の集合住宅住戸で 292 ユーロ/㎡×0.1%で 233.6 ユーロ程度。

⑦流通税と付加価値税の重複課税状況

新築住宅の取引に際しては、TVA が課せられるが、二重課税を緩和する観点から不動産公示税・登録税については標準税率ではなく軽減税率が適用される（0.715%）。その他付加価値税が課せられる取引における不動産公示税・登録税は非課税となる。

⑧居住用と事業用（商業用）不動産に対する取扱いの差異

不動産公示税・登録税については、古くは居住用と事業用は差別化されており非中立的であったが（図表 5-6）、現在は両者の区分はなく一律の税率が適用されている。

図表 5-6　不動産公示税･登録税における税率の歴史的変化

（1947 年～1984 年の推移）　※上段は標準税率（非住宅取引に対する課税）、下段は既存住宅への税率

Année	1947	1948	1949	1950	1951 à 1953	1954 à 1958	1959 à 1969	1970 à 1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Mutations de droit commun																		
Droit proportonnel d'Etat min	11,00%	11,00%	9,00%	9,00%	10,80%	10,80%	13,20%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	0,00%
Droit proportonnel d'Etat max	11,00%	11,00%	9,00%	9,00%	10,80%	10,80%	13,20%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%	0,00%
Surtaxe d'Etat si >300 000 ou 500 000 F																		
Droit communal	2,00%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Droit départemental	4,00%	4,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	15,40%
Droit régional min									0,00%	0,00%	0,30%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,50%	0,50%	0,55%
Droit régional max									1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Taxe sur la première mutation	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,80%	4,80%												
Taxe hypothécaire ou taxe de publicité foncière	0,50%	0,50%	0,58%	0,60%	0,70%	0,50%	0,60%											
Total min	**17,50%**	**17,50%**	**14,08%**	**14,10%**	**16,00%**	**15,80%**	**16,60%**	**16,60%**	**16,60%**	**16,60%**	**16,90%**	**17,05%**	**17,05%**	**17,05%**	**17,05%**	**17,10%**	**17,10%**	**17,15%**
Total max	**21,50%**	**21,50%**	**18,08%**	**18,10%**	**20,80%**	**20,60%**	**16,60%**	**16,60%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**
Logements anciens sauf exception																		
Droit proportionnel d'Etat min	11,00%	11,00%	9,00%	9,00%	10,80%	0,00%	1,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Droit proportionnel d'Etat max	11,00%	11,00%	9,00%	9,00%	10,80%	10,80%	1,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Surtaxe d'Etat si >300 000 ou 500 000 F																		
Droit communal	2,00%	2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Droit départemental min	4,00%	4,00%	3,00%	3,00%	3,00%	0,00%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Droit départemental max	4,00%	4,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Droit régional min									0,00%	0,00%	0,30%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,50%	0,50%	0,55%
Droit régional max									1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Taxe sur la première mutation (maximale)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,80%	4,80%												
Taxe hypothécaire ou taxe de publicité foncière	0,50%	0,50%	0,58%	0,60%	0,70%	0,50%	0,60%											
Total min	**17,50%**	**17,50%**	**14,08%**	**14,10%**	**16,00%**	**2,00%**	**4,80%**	**4,80%**	**4,80%**	**4,80%**	**5,10%**	**5,25%**	**5,85%**	**5,85%**	**5,85%**	**5,90%**	**5,90%**	**5,95%**
Total max	**21,50%**	**21,50%**	**18,08%**	**18,10%**	**20,80%**	**20,60%**	**4,80%**	**4,80%**	**6,40%**	**6,40%**	**6,40%**	**6,40%**	**7,00%**	**7,00%**	**7,00%**	**7,00%**	**7,00%**	**7,00%**

（1985 年～2008 年の推移）　※上段は標準税率（非住宅取引に対する課税）、下段は既存住宅への税率

Année	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000 à 2005	Depuis 2006
Mutations de droit commun																	
Droit proportonnel d'Etat																	0,20%
Droit communal	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Droit départemental	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	15,40%	3,60%	3,60%	3,60%
Droit régional min	1,00%	1,00%	1,10%	1,15%	1,25%	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%			
Droit régional max	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%			
Taxe sur la première mutation																	
Taxe hypothécaire ou taxe de publicité foncière																	
Total min	**17,60%**	**17,60%**	**17,70%**	**17,75%**	**17,85%**	**18,00%**	**18,10%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**4,80%**	**4,80%**	**5,00%**
Total max	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**18,20%**	**4,80%**	**4,80%**	**5,00%**
Logements anciens sauf exception																	
Droit proportionnel d'Etat																	0,20%
Droit communal	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Droit départemental min	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	2,73%	4,20%	4,20%	3,60%	3,60%	3,60%
Droit départemental max	4,20%	6,50%	8,40%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	6,50%	6,00%	6,00%	5,50%	3,25%	5,00%	5,00%	3,60%	3,60%	3,60%
Droit régional min	1,00%	1,00%	1,10%	1,15%	1,25%	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,60%	1,04%	1,04%	1,60%	1,60%			
Droit régional max	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,04%	1,04%	1,60%	1,60%			
Taxe sur la première mutation (maximale)																	
Taxe hypothécaire ou taxe de publicité foncière																	
Total min	**6,40%**	**6,40%**	**6,50%**	**6,55%**	**6,65%**	**6,80%**	**6,90%**	**7,00%**	**7,00%**	**7,00%**	**6,44%**	**4,97%**	**7,00%**	**7,00%**	**4,80%**	**4,80%**	**5,00%**
Total max	**7,00%**	**9,30%**	**11,20%**	**9,80%**	**9,80%**	**9,80%**	**9,80%**	**9,30%**	**8,80%**	**8,80%**	**7,74%**	**5,49%**	**7,80%**	**7,80%**	**4,80%**	**4,80%**	**5,00%**

（資料）MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, CONSEIL GENERAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE, "Droits de mutation et montant des transactions immobilières 1800-2008" Avril 2009, J. Friggit - CGEDD/S2

3-4 保有税

フランスの保有税には、建築済みの不動産所有が対象となる既築不動産税及び建築物のない未開発地の所有が対象となる非既築不動産税、さらに住居税や連帯富裕税など多様である。

後述のように、住居税が 2020 年に廃止されることから、現行の保有税に所得水準を加味した地方税改革が 2022 年に向けて行われる見通しであるが、その内容についてはまだ分からない。

(1)既築不動産税及び非既築不動産税

①課税対象

既築不動産税(Tax Foncière sur Propriété Bâties, TFPB)は、建築済みの不動産の保有税である。これに対し非既築不動産税(Tax Foncière sur Propriété non Bâties, TFPNB)は、建物が建てられていない未開発値に対する保有課税である。非既築不動産税は、理論的には土地保有の相対的な負担を高め、開発を促進する効果を持つことになる。

②課税主体

州、県、基礎自治体(地方自治体)による地方共同税。ただし、2011 年以降、州税は賦課されなくなり、県と地方自治体の地方共同税となっている。毎年 1 月 1 日の状況により課税される。

③納税義務者

不動産の所有者。法人及び個人。賃貸借契約があっても賃借人は納税者になれない。

④課税標準

課税標準は、土地台帳に記載された賃貸価額に基づく査定価格の 50%である(非既築不動産税は 80%)。 この査定価格の方法は物件の種類によって異なる。住宅の場合は、次の 5 つのステップを踏む。

(a)コミューンのレベルにおいて、建物の建築デザイン等による分類基準を作成する。

(b)それぞれの分類基準において、数件の参考物件が選ばれる。

(c)参考物件の評価査定を行う。

(d)当該物件の分類を行う。

(e)当該物件の査定をこれらの分類と参考価格にしたがって行う。

⑤税額・税率

地方自治体などから公共融資を受けた自己居住用の新築住宅は、特例で 10 年から最大 15 年間の非課税扱いを受けられる。居住用及び事業用を含むすべての不動産は、新設や再築、増築の完了から 2 年間非課税扱いを受けられる。ただし、新築分譲住宅は通常 2 年の免税期間が与えられる。特別なゾーニングが行われた場合は 5 年、国、州、県、地方自治体などが公共目的で建設した不動産物件(収益を前提としない物件)は、恒久的な免 税措置が与えられる。農業用の建物などは通常免税扱いである。

税率は地域で異なるが、2013 年時点の全国平均税率は、フランス国税庁の「2013 年度税金の手引き」によ

ると、県で 15.20%、地方自治体で 18.83%、付加税 2.68%、合計で 36.71%となっている。

これに対し、建物が建てられていない宅地に対する非既築不動産税の全国平均税率は、地方自治体で 41.68%、付加税 7.13%、合計 48.81%となっている。

全国地方自治体の実効税率は 0.1～0.5%であり、パリは 0.5%程度と言われる。

⑥特例

- 居住用及び事業用を含むすべての不動産は、新設や改築、増築の完了から 2 年間非課税となる。
- 地方自治体などから公共融資を受けた主たる自己居住用の新築住宅は、特例にて 10 年又は 15 年間の非課税扱いを受けられる。
- 社会賃貸住宅で主たる住宅とした戸については、特例にて 20 年間の非課税措置を受けられる。
- 地方における恒久的かつ農業用だけに利用される建築物は無期限に非課税である。
- 一定の省エネルギー住宅は 5 年間の免税扱いとなる。
- 特別なゾーニングが行われた場合は 5 年間の非課税措置がとられる。
- 国、州、県、地方自治体などが公共目的で建設した不動産物件（収益を前提としない物件）は、恒久的な免 税措置が与えられる。
- 低所得者は一定の減額措置がとられる。

（2）住居税

住居税（Tax d’Habitation）については、紆余曲折があったが、マクロン政権としては、地方税改革の一環として、2017 年7月に、2018 年、2019 年と基礎控除を拡大することによって 2020 年に全面廃止するとしており、財務・公会計省大臣も、2018 年度に大凡 80%の納税者は、住居税の支払いが不要になると公表している。2018 年度の基礎控除は 3 万ユーロ（単独世帯）、4 万 8,000 ユーロ（夫婦世帯）、5 万 4,000 ユーロ（夫婦+子ども世帯）となる。

2020 年度の廃止に際し、税収を埋め合わせるための増税はないとされており、現状で考えられているのは、既築不動産税の課税評価にあたり、所得水準も加味した課税方法を導入する可能性と言われている。フランスは 2022 年までの 5 年間にて、地方税改革を行う予定であり、これもその一環という。

①課税対象

居住に適した家具付きの住宅（furnished）が対象。会社の寮や社宅なども含まれる。商業用、産業用でない限り、公共的な資産も対象となる。誰も居住していないとしても、家具付きの住宅の場合は課税対象となる。毎年 1 月 1 日時点の状況により、既築不動産税とは別に課税される。居住可能な住宅への課税ということで住民税的な色彩をもつ。

②課税主体

基礎自治体

③納税義務者

法人及び個人に対する課税

④課税標準

原則として賃貸価格である。主たる住居の場合は、課税標準から以下のような控除が行われる点で既築不動産税や非既築不動産税とは異なる。

(a)最初に、コミューンにおける住宅の総賃貸価格を戸数で除して、年間平均賃貸価格が求められる(県、州のレベルでも同様なことが行われる)。これが課税評価となる。賃料の上昇がインフレ率を上回る場合は、デフレータを用いた実質賃料上昇率を用いた計算が適用され調整される。

(b)原則として、最初の 2 人までの扶養者は各々10%、3 人目からは 15%ずつ控除を受けることができる(最終的には 8 人目から課税対象外となる)。

(c)ただし、コミューンによって 5%、10%の範囲で控除率を調整することができる。つまり、10%分の控除については 15%又は 20%の控除とし、15%分については 20%又は 25%に調整可能。

(d)制度的には(c)の調整が可能であるが、現実にはこのような変則的な控除率を設定するコミューンは少なく、一般には(b)に基づいている。

賃貸価格を課税標準とするのは、高価な賃貸住宅に居住する者がメリットを受けないようにするためと言われる。その他に、コミューンによっては、一般控除や特例控除が導入されていることがしばしばある。後者は所得のない居住者に対して適用されている。

⑤税額・税率

既築不動産税と同様に毎年の支払い。農業用の不動産、行政官等の事務所は非課税である。税率は住宅に関する既築不動産税と同じで、地域によって異なるが、2013 年時点の全国平均税率は、先に示したフランス国税庁の「2013 年度税金の手引き」による集計値では、地方自治体で 16.26%、付加税 8.51%、合計 24.77%となっている。

(3)連帯富裕税及び不動産富裕税

①概要及び課税対象

連帯富裕税(Impôt sur les Solidarityé sur la Fortune)は、事業用資産を除く個人用不動産に対する資産税である。1982 年から 86 年まで、資産格差が拡大した時期に大規模資産税が導入され、その後、保革共存のシラク政権によって 87 年に廃止された。これは競争原理の導入による経済の活性化をめざしたものである。しかし、88 年の社会党政権の復活によって、最低所得保障制度の財源として連帯富裕税が復活導入された経緯がある。

しかし、2018 年 1 月 1 日から、マクロン政権によりこの連帯富裕税は廃止され、不動産連帯富裕税(Impôt sur la Fortune Immobilière, IFI)に転換されることとなった。以下はこの不動産連帯富裕税につ

いて整理する。

課税対象不動産は次の通りである。事業や業務用の不動産は対象外である。

- 戸建住宅やアパート(扶養家族分を含む)
- 歴史的遺産とされる建築物
- 2018 年 1 月 1 日時点で建設中の建物
- 未開発の建築用地や農地等
- 建物や建物、不動の一部分で、債券や会社の株式を通じて間接的に保有しているもの
- 事業用ではない不動産権限

課税対象は、2018 年 1 月 1 日時点で 130 万ユーロ以上の価値(負債を除く純資産ベース)を有する以下のような不動産や不動産権限である。

②課税主体

国税

③納税義務者

個人や家族等の世帯であるが、所得税とは異なり、主たる子どもが 130 万ユーロ以上の不動産を有する場合は、親と子は別々に毎年申告しなければならない。

④課税標準

主たる住宅については、一括で 30%の評価減額を行う。控除できる債務は①2018 年 1 月 1 日現在に存在するもの、②税務上の世帯として個人責任を負担しているもの、③課税対象不動産に関係しているものという3つの条件を満たす必要がある。その他に控除できる債務として、不動産を取得するための費用や改良工事費、再建築費、維持管理費、当該不動産に関する保有税、不動産富裕税そのものがある。森林や森林企業グループの株式、や長期リースしている地方不動産などは申告により自動的に 75%に評価される。

⑤税額・税率

税率は次の通りであるが、税額の計算は、超過累進方式をとる。申告書は 80 万ユーロの不動産を有する場合から行う必要があり、次のように税額が計算される。

純資産価値 150 万ユーロの場合:80 万×0%+(130 万－80 万)× 0.5%＋ (150 万－130 万)× 0.7% = 3,900 ユーロ。

図表 5-7 不動産富裕税税率表

純資産額	税率
0～80 万ユーロ	0.0%
80 万ユーロ超～130 万ユーロ	0.5%
130 万ユーロ超～257 万ユーロ	0.7%
257 万ユーロ超～500 万ユーロ	1.0%
500 万ユーロ超～1,000 万ユーロ	1,25%
1,000 万ユーロ超	1.50%

3-5 住宅取得促進税制等

住宅に関連する税費用（減税額）としては、国費に 195 億ユーロが、2017/18 年度に予算計上されている。主な税制優遇措置と税費用は次の通りである。

（1）持家関係

- 住宅一次取得者に対するゼロ金利融資制度（PTZ）用貸付機関に対する税額控除（945 万ユーロ）。この融資制度は、かつて住宅ローン減税を廃止した際に導入されたが、予算ではなく貸付機関の法人税に対する税額控除という形で財源を確保している。
- 住宅貯蓄口座（Compte Epargne Logement 115 万ユーロ）
- 主たる住宅の譲渡益課税非課税（40 万ユーロ）
- 贈与税減税（1,390 万ユーロ）
- その他持家関係（144 万ユーロ） 小計： 26.34 億ユーロ

（2）賃貸住宅関係

- 社会住宅への付加価値税 10%軽減税率の適用（2,450 万ユーロ）
- 社会住宅事業者への法人税免除（1,180 万ユーロ）
- 賃貸住宅供給者向け所得税控除（1,318 万ユーロ）
- その他賃貸関係（1,178 万ユーロ） 小計： 61.26 億ユーロ

（3）指定地域・特区関係

- 指定地域内収益の非課税枠（184 万ユーロ）
- 特区内持家取引付加価値税 5.5%軽減税率適用（160 万ユーロ）
- 指定地区内保有税等減免（78 万ユーロ） 小計： 42.20 億ユーロ

（4）住宅改良・省エネ関係

- 住宅改良・改造・据付・保守工事に対する付加価値税 10%軽減税率適用（3,090 万ユーロ）
- 住宅の省エネ改修工事及び付帯工事への付加価値税 5.5%軽減税率適用（1,100 万ユーロ）
- 省エネ移行（所得税）（1,675 万ユーロ）
- その他住宅全般（73 万ユーロ）
- コルシカ支援等分類不能項目（590 万ユーロ）小計： 65.28 億ユーロ

3-6 譲渡益課税及び生前贈与・相続税制

（1）不動産譲渡益

①課税対象

譲渡益課税制度（Plus-values de Cession à Titre Onéreux de Biens ou de Droits Detoute Nature）は、これまでに幾多の改正を繰り返している。2014 年に住宅建設部門の活性化し建設着工を促進するため

に、政府はいくつかの緩和措置を講じたが、複雑すぎてあまり効果は認められていない。

事業用資産を除くすべての住宅資産（自己居住用を除く）の移転による利得。ただし、15,000 ユーロ以下は非課税である。主たる住居の処分による譲渡益は原則非課税である。

②課税主体

国税

③納税義務者

資産譲渡者

④課税標準

譲渡益は不動産の購入価格と売値の差から売却の際に要した公証人費用や検査費用などの義務的費用や適格な費用を控除したものである。支払った付加価値税も控除の対象となる。

取得に際して必要になった経費や登記費用、付加価値税、公証人費用も控除可能である。もし、これらの費用を証明出来ない場合は、見なしで購入価格の 7.5%を取得費用として控除することも可能である。

購入時から売却時までに要した改築費用や大修繕費用、道路やユーティリティなどへの接続費用なども控除できる。これらの費用を証明できない場合は、5 年以上当該不動産を保有していたことを前提に、購入価格を 15%だけ嵩上げすることが許されている。

課税標準としては、2つの計算を行う必要がある。一つは所得税（税率 19%）による税額計算であり、もう一つは純譲渡益に対する社会保障拠出である（税率 1.2%）。

保有期間に応じた控除も行う。2012 年 2 月 1 日以降は、22 年の長期保有に対し毎年一定の譲渡益を減額して非課税とするにあたり、5 年から 21 年までの保有に際し、毎年 6%ずつの譲渡益の減額を行うこととし、22 年目に 4%を減額する仕組みになっている。

社会保障拠出の対象となる譲渡益については、30 年の長期保有に対し毎年一定の譲渡益を減額して非課税とするにあたり、5 年から 21 年までの保有に対し毎年 1.65%を減額し、22 年目は 1.6%を減額、23 年以上は 9%を減額する仕組みになっている。

譲渡益が非課税扱いとなる場合は次の通りである。

- 当該不動産が 30 年以上保有されている場合。
- 当該不動産が 1 万 5,000 ユーロ未満で売却された場合。売主が年金受給者又は障害者カードを保持している場合。ただし、課税所得が 2015 年以降一定限度を超えず、連帯富裕税や不動産富裕税の対象ではない場合。
- 売主が老人や成年障害のための社会的又は医療社会施設に入居し連帯富裕税の対象ではない場合かつ売主の所得が一定限度を超えない場合。
- 売主が非居住者で納税者1人当たり課税対象純譲渡益が 15 万ユーロまでの場合。
- 当該不動産が社会住宅組織又は社会住宅を建設する民間運営会社に譲渡される場合など。

⑤税額・税率

非課税となる場合を除いて、譲渡益は 36.2%で課税する(内訳は 19%が所得税、17.2%が社会保障拠出である)。

⑥二次的住宅の処分

二次的住宅を処分した場合の譲渡益は、19%の所得税及び 17.2%の社会保障拠出の対象である。譲渡人が過去 4 年間、主たる住宅の持ち主ではなかった場合や譲渡益を 2 年以内に主たる住宅購入のために使う場合には、二次住宅の譲渡益は非課税となる。

(2)贈与税・相続税(Droits de Succession et de Donation)

①課税対象

2005 年までは、相続あるいは贈与された不動産等。相続税は死亡時点から 10 年前までの生前贈与及び遺産の合計額に課税する(10 年間の贈与税額を税額控除する)ことになっていた。この 10 年間は、2006 年 1 月 1 日から 15 年間に拡張されている。

贈与税は生前贈与時に相続税と同率で課税する。もし、死亡した者あるいは寄贈者人がフランスに居住していた場合は、海外に所有していた物件の相続・贈与も課税対象となる。ただし、フランスに居住していなかった場合は、フランスにある不動産のみが対象となる。

なお、不動産会社の株式の相続・譲渡を受けた場合、当該相続・譲渡は不動産と同等に扱われる。

②課税主体

国税である。

③納税義務者

相続人、譲渡を受けた法人及び個人。遺産取得課税方式が採用されている。

④課税標準

原則として、相続・譲渡時の時価。次に、相続の方法に応じた控除を行い、もし、従前に贈与が行われていた場合は、15 年以上前の贈与を除いて調整する。

贈与税及び相続税の基礎控除は家族関係によって異なる。直系の場合は 15 年毎に 10 万ユーロであるが、兄弟姉妹間は 1 万 5,932 ユーロ、相続人が障害者の場合は、家族関係に関係なく 15 万 9,325 ユーロである。

2014 年 9 月 1 日から 2016 年 12 月 31 日までに認可がとれた新築住宅の贈与の場合、夫婦から子どもの場合で 10 万ユーロが追加されたことがあった。

主たる住宅の相続では、時価の 80%が課税標準となる。この 20%の減額は、贈与の場合には適用されない。

⑤税額・税率

税率は贈与者との関係により 5%～45%まで 7 段階の累進税率となっている。第三者の場合は 35%～60%の税率が適用される。

Ⅵ. イタリアの住宅税制等

1. 流通税

イタリアの流通税は、①登録税（Imposta di registro）、②抵当税（Imposta ipotecaria）、③土地公示税（Imposta catastale）から構成され、取引される不動産の状況に応じて、付加価値税（Imposta sul Valore Aggiunta: IVA）課税との間で調整されて課税される。

①課税対象

契約書や会社登記などによる様々な取引の登記にかかる税として登録税がある。不動産取引のための契約も対象となる。

②課税主体

国税である。

③納税義務者

納税者は買主。

④課税標準

原則として取引価格であったが、2006 年 1 月 1 日以降から、建築用地や農地の取引を除き、個人間の取引については、市場価格よりも低い土地台帳価格（賃貸価格）に基づく課税標準が適用されるように改正された。恒久的な主たる住居の場合は、この公示価格に 115.5%を乗じて課税標準とする。また、二次的住宅の場合は 126%を乗じる。

⑤税額・税率

住宅取引に関する登録税及び抵当税、土地公示税、付加価値税の税率及び税額は、物件のタイプ別及び売主別に分類される。図表 6-1 は主な取引の組み合わせを示したものである。

主たるとして利用する住宅の購入の場合、個人間取引なら、登録税 2%、抵当税及び土地公示税で合計 100 ユーロ、付加価値税（IVA）は非課税となる。課税業者からの購入の場合、付加価値税は軽減税率 4%が適用されるが、登録税・抵当税・土地公示税は合計 600 ユーロだけの課税となる。

2 戸目の住宅や別荘など、高級住宅（公示台帳に定義されている）の取得の場合、個人間取引なら、登録税 9%、抵当税及び土地公示税で合計 100 ユーロ、付加価値税は非課税となる。課税業者からの購入の場合、付加価値税は軽減税率 10%が適用されるが、登録税・抵当税・土地公示税は合計 600 ユーロだけの課税となる。

高級住宅を課税業者から購入する場合は、登録税 200 ユーロ、抵当税及び土地公示税で合計 400 ユーロ、付加価値税は標準税率 22%で課税される。

以上のように、イタリアでは流通税お付加価値税が二重の資産課税ならぬように、取引に応じて調整されるようになっている。

図表 6-1 物件タイプ（公示台帳記載）別流通税・付加価値税の税率・税額

物件のタイプ	売主	税金名	税率・税額
主たる住宅 ※2016 年安定化法により同じ行政区内で新たな住宅を購入しても、1年以内に従前の住宅を売却すれば、主たる一次取得住宅とみなされることとなった。	個人売主	登録税	2 %
		抵当税	50 ユーロ
		土地公示税	50 ユーロ
		付加価値税	なし
	建設業者や不動産業者等（課税業者）	登録税	200 ユーロ
		抵当税	200 ユーロ
		土地公示税	200 ユーロ
		付加価値税	4 %
二次的住宅、別荘等	個人売主	登録税	9 %
		抵当税	50 ユーロ
		土地公示税	50 ユーロ
		付加価値税	なし
	建設業者や不動産業者等（課税業者）	登録税	200 ユーロ
		抵当税	200 ユーロ
		土地公示税	200 ユーロ
		付加価値税	10 %
	非課税業者	登録税	9 %
		抵当税	50 ユーロ
		土地公示税	50 ユーロ
		付加価値税	なし
高級住宅※ ※従来は詳細な定義があったが、2014 年から、公示台帳に A/1「高規準住宅」、A/8「Villas の住戸」、A/9「城や歴史的遺産に属する住宅」と記載されたものが高級住宅という定義に簡素化されている。	個人売主	登録税	9 %
		抵当税	50 ユーロ
		土地公示税	50 ユーロ
		付加価値税	なし
	建設業者や不動産業者等（課税業者）	登録税	200 ユーロ
		抵当税	200 ユーロ
		土地公示税	200 ユーロ
		付加価値税	22%
	非課税業者	登録税	9 %
		抵当税	50 ユーロ
		土地公示税	50 ユーロ
		付加価値税	なし
住宅用地（建築許可付き）	個人売主	登録税	9 %
		抵当税	50 ユーロ
		土地公示税	50 ユーロ
		付加価値税	なし
	建設業者や不動産業者等（課税業者）	登録税	200 ユーロ
		抵当税	200 ユーロ
		土地公示税	200 ユーロ
		付加価値税	22 %
オフィス・店舗	個人売主	登録税	9 %
		抵当税	50 ユーロ
		土地公示税	50 ユーロ
		付加価値税	なし
	建設業者や不動産業者等（課税業者）	登録税	200 ユーロ
		抵当税	3 %
		土地公示税	1 %
		付加価値税	10、22 %
	非課税業者	登録税	200 ユーロ
		抵当税	3 %
		土地公示税	1 %
		付加価値税	なし

（注）住宅などの個人向け建設サービスや分譲販売は、竣工から 5 年以内（再販なし）ならば新築とみなされ、付加価値税の対象となる。5 年を超えている場合（又は既に再販済み）は、既存住宅取引となり、流通税の対象となる。ただし、事業者が課税選択を行った取引については、既存住宅取引や土地取引でも付加価値税の対象となる場合がある。

2. 登記手数料及び公証人費用

イタリアの住宅取引に際しては、ドイツやフランスと同様に公証人事務所を通じて登記や登記関連税の手続きを行う必要がある。ただし、法的な助言は行わない。

このための費用としては、取引額の約 2.5%(2～4%、最低水準は約 1,700 ユーロ)を要し、例えば 37 万ユーロの住宅取引(融資借入なし)の場合の公証人費用は 2,254 ユーロ～3,364.9 ユーロとのことである[44]。公証人による手続き費用は、通常買主負担である。

このほかに弁護士費用として 1～2%が通常必要になる。

3. 付加価値税

イタリアの付加価値税(Imposta sul Valore Aggiunta, IVA)の標準税率は 2013 年 10 月 31 日以降 22%であるが、一般的な住宅の建設や新築分譲住宅取引には、通常 10%の軽減税率又は 4%の特別軽減税率が適用される。

なお、標準税率は、2019 年 1 月 1 日から 24.2%、2020 年 1 月 1 日から 24.9%、2021 年 1 月 1 日から 25%へと段階的に増税される予定である。さらに、2019 年 1 月 1 日から、10%の軽減税率は 11.5%、2020 年 1 月 1 日から 13%に増税される予定である。

①課税対象

課税対象は、イタリアにおける多くの商品とサービスであるが、医療・教育・金融・住宅家賃やリース料、個人による住宅取引は、当該個人が納税義務者でない場合は非課税である。輸出品にはゼロ税率が適用されている。新築住宅は通常課税対象であるが、既存住宅でも課税事業者から個人が購入する場合は付加価値税が課せられる。

②課税主体

国税である。

③納税義務者

納税者は財やサービスの買主だが、売主である課税事業者が源泉徴収の上、申告・納付する義務を負う。

④課税標準

原則として取引価格だが、個人取引や新築同様に改修した住宅などの取引の場合は、当該住宅の賃貸価格を再評価し、課税標準とする場合がある。

⑤税額・税率

標準税率は 22%だが、主たる住宅で、課税業者からの住宅取得や建設工事に対しては、特別軽減税率の 4%が適用される。原則的にそれ以外の住宅取引は軽減税率 10%の対象となる。ただし、公示台帳に定

[44] Studio Legale Misuraca-Atoorneys Firm & Associates による情報。http://www.smaf-legal.com/Real-estate-Italy-notary-fee.pdf

義された高級住宅の取引は 22%の標準税率の対象となる。

主たる住宅とは自らが所有して居住する住宅のことであり、他国の持家優遇措置にみられるような住宅一次取得者による住宅のことではない。また、二次住宅とは主たる住宅以外の住居や別荘のことである。詳しくは図表 6-1 を参照のこと。

4. 保有税

イタリアでは 1991 年以前は住宅に対して保有課税が行われていなかったが、1992 年から不動産特別税(ISI)として初めて保有課税が導入されることとなった。1993 年には地方自治体不動産税(ICI)と税目名が変更され、不動産が位置する地方自治体に課税権が与えられることとなり、その後は当時における約 8,000 の地方自治体の基幹税となる。税率は各自治体にて 0.4%～0.7%の範囲で、公示台帳価格を課税標準として賦課されてきた経緯がある。

しかし、2008 年から、主たる住宅に対する ICI は非課税となり、別途その他の不動産に課税する IMU が導入された。主たる住宅に対する保有課税は 2008 年以降行われなかったが、2012 年の税制改正にて IMU が課税されることとなった。この課税は 60%ほどの増額で見直された公示台帳価格に対し、0.46%～1.06%の範囲(標準税率で 0.76%)で課税されたため、主たる住宅所有者の負担は急減に増加することとなった。

一方、2011 年には 2014 年から施行される特別地方自治体税(IUC)の導入が決定され、2015 年から導入された。この結果、主たる住宅に対する IMU 及び TASI は非課税扱いとなった。これは特例ではなく、恒久的な措置である。ただし、公示価格台帳の A/1 及び A/8、A/9 に区分された高級住宅の場合は、主たる住宅でも非課税ではなく、逆に最高税率が課せられる。

IUC は、①IMU(主たる住宅を除く不動産税)、②TASI(共有的な都市行政サービス(街灯や道路清掃費用等)を補う税)、③TARI(ごみ処理費用等を補う税)の3税から構成される。

①課税対象

課税対象は、各地方自治体に位置する不動産である。ただし、現行制度では海外にイタリア人が所有する別荘等の不動産にも課税できるようになっている。

②課税主体

地方自治体税である。

③納税義務者

納税者は不動産の所有者。地方自治体が公示台帳に基づき毎年賦課課税する。

④課税標準

地方自治体が保有する土地台帳価格(Cadastra)が評価額となる。高級住宅は A/1、A/8、A/9 として定義されており、最高税率課税の対象である。公示台帳価格の区分により定数があり、評価額に区分毎の定数を乗じた額が課税標準となる。

⑤税額・税率

2018 年度における IUC の税率は次の通りである。

IMU: 標準税率は 0.76%だが、地方自治体は±0.3%の範囲で税率を調整できる(0.46%～1.06%)。主たる住宅以外の住宅の場合、ローマやミラノ、チューリン、フローレンズなどの主要都市では 2018 年度で 1.06%の最高税率が適用されている。主たる住宅は非課税である。

TASI: 地方自治体の予算と更新された土地価格台帳に基づき課税される(賃貸の場合は 20%が賃借人、80%がオーナー負担というように地方自治体によって割り振られる)。
主たる住宅は非課税である。

TARI: 地方自治体の予算と更新された床面積単価により課税される。

5. 住宅取得促進税制等

①住宅ローン減税

主たる住宅を、住宅融資を得て購入した場合、イタリアでは所得税からの税額控除を受けられる(所得税からの利子控除ではない)。控除額は、該当年度の利子相当額の 19%であり、融資残高がなくなるまで継続される。ただし、年間の控除対象額は 4,000 ユーロなので、税額控除の年間最高限度額は 760 ユーロである。このための税費用は 2017 年度において年間約 1 億ユーロと推定される[45]。

このローン減税を受けるためには主たる住宅である必要があるが、購入から1年以内に申告する必要がある。土地台帳において高級住宅とされている住宅は住宅ローン減税の対象外である。

このローン減税の特徴は、もし所得税が減税額に満たない場合は、差額が直接納税者の銀行口座に現金で振り込まれる点である。所得が少ない世帯の場合でも、常に援助が受けられることになる。

②住宅改修や省エネ改修のための付加価値税 10%軽減税率の適用

住宅改修工事に適用される付加価値税 10%の軽減税率による税費用は 2017 年度において 122 億ドル(約 1 兆 5,860 億円、1 ユーロ=130 円)に達しており、住宅ローン減税による税費用とは比べものにならない。標準税率 22%における 10%の軽減税率は相対的に大きな需要を生むことから、新築よりも既存住宅の改修に重点を置いてきたイタリアでは効果を発揮しているものと判断される。

また、住宅及び非住宅の省エネ建設にも同じく 10%の軽減税率が用いられており、24 億ユーロの税費用が見込まれている。住宅改修と省エネ改修を併せた工事では 34 億ユーロの税費用が見込まれている。

[45] イタリアの住宅税制について再委託を行ったフェラーラ大学建築学科のガストン・アベ教授の試算による。また、イタリアの住宅政策等に寄る情報全般は同氏の報告書及びニッセイ基礎研究所による調査に基づいている。

6. 譲渡益課税及び贈与・相続税制

①主たる住宅に対する譲渡益課税

住宅の売却に伴う譲渡益は課税対象であるが、主たる住宅の場合や、5 年以上居住した住宅の売却に伴う譲渡益は非課税扱いとなる。

主たる住宅以外の住宅を取得してから 5 年未満で売却する場合には、譲渡益課税の対象となる。ただし、売主は分離課税（Tassazione Separata）を選択して 20%のフラット税率を適用することができるし、所得税のおける総合課税を選択することもできる。通常は、前者を用いることが多い。

所得課税とする場合は、次の税率表が用いられる。譲渡益であっても、通常の所得税率以上の重課を受けるわけではない点に留意が必要である。

図表 6-2 所得税率表（2018 年度）

	課税所得範囲	税率
第1区分	0～15,000 ユーロ	23%
第2区分	15,001 ～ 28,000 ユーロ	27%
第3区分	28,001 ～ 55,000 ユーロ	38%
第4区分	55,001 ～ 75,000 ユーロ	41%
第5区分	75,000 ユーロ超	43%

②贈与税及び相続税

イタリアにおいては、贈与税と相続税は同じものとして取り扱われる。以下では贈与として説明する。

贈与は直系親族又は配偶者の場合、1人につき 100 万ユーロまで控除され非課税である。その他の親族になると1人につき 10 万ユーロが控除され非課税扱いとなる。もし、贈与を受け入れる者が登録された障害者の場合は、非課税枠は 100 万ユーロから 150 万ユーロに引き上げられる。

この控除枠を超えると課税されるが、贈与税の税率は、直系の場合 4%、その他の親族の場合は 6%、親族以外は 8%となる。

2015 年に政府は非課税枠の 100 万ユーロを 20～30 万ユーロに引き下げ、税率を上げる増税を提案したが承認されることはなく、贈与税は従来の条件で継続されている。

不動産による贈与の場合は、有償譲渡と同じ取扱いになり、登録税と抵当税が、土地台帳価格の 1%に対し、2%の税率で課せられる。しかし、当該不動産が主たる住宅として扱われる場合は、各々200 ドルずつの課税となる。

以上の通り、イタリアにおける贈与・相続税の負担は他国に比べると非常に軽いもので、本報告書の図表 1-6 をみても、G7 各国の中では贈与・相続税収の総税収割合は歴史的に最も低く、2017 年でも 0.2%程度である。

なお、イタリアでは、2001 年に相続税が廃止され、2006 年に再導入された経緯がある。

Ⅶ. カナダの住宅税制等

1. 流通税

カナダの流通税は地方税であるため、オンタリオ州及びトロント市の場合を説明する。住宅取引際しては、州及び市の双方において流通課税を受ける。

オンタリオ州の流通税である不動産移転税（Land Trasnfer Tax, LTT）及びトロント市の不動産移転税（Municipal Land Transfer Tax, MLTT)の概要は次の通りである。

なお、このカナダの住宅税制等で用いるドルは、記載ない限り、カナダドルである（1ドル＝約 83 円）。

①課税対象

不動産移転税は建物を含む不動産の移転、登記行為が対象となる。

②課税主体

オンタリオ州及びトロント市

③納税義務者

不動産の取得者

④課税標準

原則として取引価格

⑤税額・税率

オンタリオ州の不動産移転税は、2017 年 1 月 1 日以降、図表 7-1 の課税標準区分と税率にて計算されている（取引金額区分ごとの金額の税率にて計算して合計する超過累進課税方式）。

住宅の一次取得者には 4,000 ドルのリベート制度があるため、実質 351,666 ドルまでの取引は非課税扱いとなる。

図表 7-1 オンタリオ州不動産移転税の税率区分

取引金額区分	2017 年 1 月 1 日以降の場合	初めての住宅取得者（一次取得者）に対する取扱い
～55,000 カナダドルまで	0.5%	非課税
55,000 超～25 万ドルまで	1.0%	非課税
25 万超～351,666 ドルまで	1.5%	非課税
351,666 超～40 万ドルまで	1.5%	4,000 ドルをリベート
40 万ドル超	2.0%	4,000 ドルをリベート
200 万ドル超で敷地に1戸又は 2 戸の戸建住宅を有する場合	2.5%	4,000 ドルをリベート

（資料）https://www.fin.gov.on.ca/en/tax/ltt/

トロント市の不動産移転税は、ほぼには、オンタリオ州の不動産移転税と同じ区分と税率が適用されるが、住宅一次取得者に対するリベートが 4,475 ドルである点が異なる。また、トロント市ではコンドミニアムや集合住宅が多いため、戸建以外の建物に対する税率区分もある。

図表 7-2 トロント市不動産移転税の税率区分（戸建）

取引金額区分	2017 年 3 月 1 日以降の場合	初めての住宅取得者（一次取得者）に対する取扱い
～55,000 ドルまで	0.5%	非課税
55,000 超～25 万ドルまで	1.0%	非課税
25 万超～40 万ドルまで	1.5%	4,475 ドルをリベートするので実質非課税
40 万超～200 万ドルまで	2.0%	4,475 ドルをリベート
200 万ドル超	2.5%	4,475 ドルをリベート

（資料）https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/municipal-land-transfer-tax-mltt/municipal-land-transfer-tax-mltt-rates-and-fees/

図表 7-3 トロント市不動産移転税の税率区分（戸建以外）

取引金額区分	2017 年 3 月 1 日以降の場合	初めての住宅取得者（一次取得者）に対する取扱い
～55,000 ドルまで	0.5%	非課税
55,000 超～25 万ドルまで	1.0%	非課税
25 万超～40 万ドルまで	1.5%	4,475 ドルをリベートするので実質非課税
40 万ドル超	2.0%	4,475 ドルをリベート

（資料）https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/municipal-land-transfer-tax-mltt/municipal-land-transfer-tax-mltt-rates-and-fees/

⑥特例措置

（オンタリオ州）

2017 年 1 月 1 日以降の引渡日の場合、以下の要件を満たす場合、初めて住宅を購入する一次取得者は、最大 4,000 ドル（約 33.2 万円、1 カナダドル＝83 円）のリベートを受けられる。一次取得者は、取引価格が 351,666 ドルまでの場合、納税額の全額が申告によって還付され、実質非課税となる。

- 新居は一次取得者の主たる住居として、取引後 9 ヶ月は専有されること。
- 取得者は世界のどこにもその他の適格住居を保有していなこと。
- 一次購入者の配偶者又はパートナーは、その関係がある限り個別の軽減措置の特例は適用されない。
- 購入から 9 ヶ月以内に主たる住居として住まうこと。
- 特例適用申請が、取引から 18 ヶ月以内に行われること。
- 住宅購入者は 18 歳以上で、カナダ住民であること。
- もし取得日が 2007 年 12 月 14 日以前の場合は、特例を受ける住宅は新築だけとなる。さらに、購入者はタリオン（Tarion）新築住宅保証を取得する必要がある。

※オンタリオ州では、外国人による住宅の取引について、2017 年 12 月 16 日から 15%の非居住者投機税（Non-Resident Speculation Tax, NRST）を課すこととなった[46]。これは取引額の総額に対する取引税であり、住宅価格の高騰に対し、その背景にある住宅の投機的な取引を抑制するためのものである。

（トロント市）

[46] https://www.fin.gov.on.ca/en/bulletins/nrst/

一次取得者の場合、2017 年 3 月 1 日から 4,475 ドルまでが限度となった。つまり、一次取得の場合、取引額の 40 万ドルまでが実質的に非課税扱いとなる。

なお、トロント市での不動産取引の場合、市の MLTT だけでなく、オンタリオ州分の LTT も追加して課税される点に注意が必要である。

この他に、市の不動産移転税の取引に関する電子取引手続き費用として 79.50 ドル及び付加価値税を支払う必要がある。さらに、市の不動産移転税の払い戻しやリベート申請に対し、電子登記手続き終了後に 168.12 ドルを支払う必要がある。

2. 登記手数料

オンタリオ州内における住宅等の移転契約書や登記図等の登記手数料は電子登録で書類コピー等も含め、1件 150 ドル程度（12,450 円程度）である[47]。

3. 付加価値税

カナダでは連邦と州共同による付加価値税（統合売上税 Harmonized Sales Tax: HST）又は HST に参加していない州でも連邦の消費税（売上税 Good & Sales Tax: GST）が新築住宅取引や住宅建設工事に課せられる。

ただし、統合売上税（HST）と売上税（GST）の連邦課税分については、新築住宅還付制度（New Housing Rebate）が設けられており、取引時や建設時における納税額から一定額が連邦から消費者に還付（リベート）される付加価値税の軽減策がある。

さらに、統合売上税に参加し、州分の消費税を課しているオンタリオ州やブリティッシュコロンビア州、ノバスコシア州、ニューブランズウィック州、ニューファンドランド州、ラブラトル州でも類似の新築住宅還付制度が設けられ、一定額が消費者に還付されている。

また、統合売上税に参加していないケベック州でも、類似の還付制度が運用されている。その他の州には売上税の連邦部分以外に州独自の付加価値税はない（小売税はあるが住宅取引は非課税）。

連邦や州で住宅に対する消費税を還付する制度を設けているのは、従来は住宅には課税していなかったのに、消費税導入によって課税せざるを得なくなったため、消費者の負担を解消ないし緩和する必要性が生じたためである。以下ではオンタリオ州の住宅への消費課税を中心に説明する。

①課税対象

課税対象は、カナダ（オンタリオ州）におけるほとんどの商品とサービスである。医療・教育・金融・住宅家

[47] https://www.ontario.ca/land-registration/2016-03-land-services-fee-changes

賃、既存住宅は非課税である。輸出品・医薬品・農水産物などにはゼロ税率が適用されている。

②課税主体

連邦及びオンタリオ州（徴税は HST として連邦が州分を含めて行う）。

③納税義務者

納税者は買主だが、売主となる課税登録事業者が徴収の上、申告・納付する義務を負う。

④課税標準

課税標準となる住宅の取引価格には、統合売上税（HST）を含めない。

⑤税額・税率

現在のオンタリオ州統合売上税の税率は 13％である（連邦分 5％、州分 8％）。

⑥特例措置（新築住宅還付制度）

新築住宅あるいは実質的に更新・改築された既存住宅等に対する統合売上税（連邦分 5％、州分 8％）から、連邦分と州分のそれぞれにおいて、納税後一定額を還付し、住宅取得の負担を軽減する制度がある。この税額還付を受けることができる新築住宅とは、注文住宅の場合は竣工日から 2 年以内、分譲住宅の場合は所有権の移転から 2 年以内の主たる住居となる住宅である。

賃貸住宅建設の場合も同様な還付制度が設けられている。

(a) 還付の要件

次の要件を満たす場合、新築持家住宅の税額還付が認められる。

(a-1) 新築又は実質的に更新された住宅（家屋と土地）を建設会社から購入したり、自分が既に所有している場合やリース済みである土地の上に自ら又は第三者を雇って住宅を建設したりする場合。

(a-2) コーポラティブ会社（協同組合）から住宅持ち分を購入する場合。

(a-3) 現在所有する住宅を自ら更新するか、誰かを雇って主要な更新を行う場合。

(a-4) 非住宅資産を自分の住宅として用途変更する場合

(b) 主たる住居の要件

還付制度の対象となる住宅は、自己又は親族の主たる住居として用いる場合（複数の住宅に住んでも主たる住居のみが対象）で、「自分自身が主たる住宅をどれと考えるか」「当該物件に居住した期間」「居住者の住所と上下水道や電気代支払いのための公共登録の状況」などから、税務当局が判断する。

(c) 還付制度の価格等要件

（連邦分の要件）

注文住宅が完成した時点の公正市場価格、あるいは建設会社からの購入価格が 45 万ドル（約 3,735 万円）未満の場合（課税前価格）、一定要件を満たせば、連邦課税分 5％からの税額還付が認められる。

（オンタリオ州の要件）

オンタリオ州に還付の対象となる住宅が立地していることが要件だが、連邦の場合とは異なり、当該住宅

の公正市場価格が 45 万ドル以上でも、納税額から一定額の還付が認められる。

(d) 還付制度の仕組みと還付税額の計算

税務当局に対する還付請求手続きは建設業者や分譲開発業者を通じて行うことができる。これらの事業者が購入者のために還付手続きをしない場合、購入者は税務当局に直接還付請求を行うことができる。

還付税額の計算は次の通りである。

(d-1) 連邦納税額 5%からの還付額

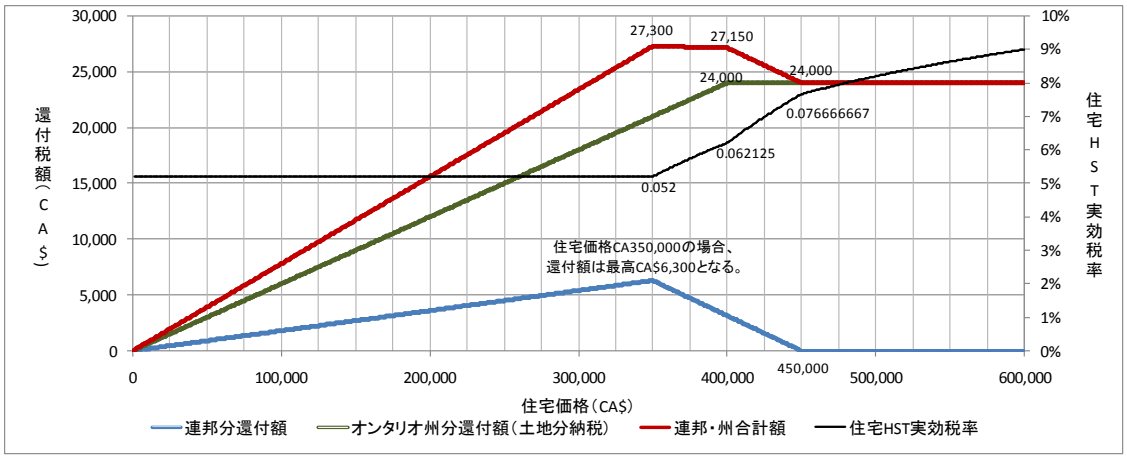
課税標準が 35 万ドルの時に還付額は最大となり、それを超えると還付額は徐々に減り 45 万ドルでゼロになる。還付の限度額は 35 万ドル×連邦税額 5%×36%＝6,300 ドル（約 52.3 万円）である。

(d-2) オンタリオ州納税額 8%からの還付額

住宅価格×8%×75%が還付額となるが、家屋と土地の合計から納税している場合は最高 24,000 ドル（住宅価格 40 万ドル相当）、住宅の建設取引だけで家屋分しか納税していない場合は最高 16,080 ドル（住宅価格 26.8 万ドル相当）が限度となる。

以上から、オンタリオ州に住宅がある場合、新築住宅取引への税率 13%に対し、還付額を考慮した実効税率は住宅価格が 35 万ドル迄の場合には実効税率 5.2%まで軽減される。それ以上になると実効税率は、40 万ドルで 6.2%、45 万ドルで 7.7%、60 万ドルでは 9%となる（図表 7-4）。

図表 7-4　HST（オンタリオ州）における住宅還付税額と実効税率の推移



（資料）Canada Revenue Agency “GST/HST New Housing Rebate”より作成。

4. 保有税

トロント市の不動産税（Property Tax）は、市税及び教育税、市建築基金税から構成される。

①課税対象

課税対象は、トロント市内に位置する不動産。

②課税主体

トロント市税。地方自治体ごとに制度は異なり、一律ではない。

③納税義務者

納税者は不動産の所有者。地方自治体が公示台帳に基づき毎年賦課課税する。

④課税標準

市が行う所有不動産の査定評価額。査評価は市場価格にて行われる。

⑤税額・税率

図表 7-5 トロント市の不動産税率表（2018）

対象不動産	市税率	教育税率	市建築基金税率	合計税率
住宅	0.4632369%	0.1700000%	0.0022685%	0.6355054%
共同建	1.1447559%	0.1700000%	0.0000000%	1.3147559%
新築共同建	0.4632369%	0.1700000%	0.0022685%	0.6355054%
一般商業用	1.3106206%	1.0900000%	0.0032300%	2.4038506%
産業用	1.2841217%	1.1607730%	0.0021445%	2.4470392%
パイプライン	0.8910658%	1.3400000%	0.0043637%	2.2354295%
農地	0.1158093%	0.0425000%	0.0005671%	0.1588764%
管理森林	0.1158093%	0.0425000%	0.0005671%	0.1588764%

（資料）トロント市ウェブサイトより

（参考）

税額の計算は次の通り、課税標準に税率を乗じるだけの簡単なもの。

課税標準が 40 万ドルの戸建住宅の不動産税概算額 =40 万ドル× 0.6355054% = 2,542.02 ドル

⑥特例措置

- 起業や振興目的のために商業物件に対する特例措置はあるが、一般世帯向けの住宅に対する特例はない。商業物件の空室期間に対応したリベート制度あり。
- 高齢低所得世帯や障害ある世帯員をもつ低所得世帯の場合、不動産税の上昇分を課税しない又は将来の売却時点まで延納を認める制度あり。

5. 住宅取得促進税制等

カナダには住宅利子控除制度や住宅ローン減税はなく、持家については付加価値税の還付制度が主要制度となっている他、一次取得者には上記のように不動産移転税に対する還付制度が設けられている。

その他に次のような制度が設けられている。

①持家税額控除

連邦による住宅一次取得者向けの住宅取得促進策である。住宅取引に要する様々な諸経費負担を軽減することを目的として、取引があった年度において、1回かぎり 5,000 ドルの税額控除を認める制度である。取得する住宅は自身もしくは配偶者、民法におけるパートナーが取得する必要があり、他に所有する住宅

は、取得前 4 年間において所有していないことが条件となる。

②退職年金制度を通じた住宅取得計画支援

退職年金制度（Registered Retirement Saving Plan, RRSP）を通じた住宅取得計画支援制度（Home Buyers' Plan, HBP）は、同年金制度に参加し拠出している者が初めての住宅を取得するにあたり、最大で 25,000 ドルまでを非課税で引き出すことを認めた制度である。

③カナダ住宅金融公社グリーンホーム制度

カナダ住宅金融公社による融資保険制度を通じた融資により省エネスター（ENERGY STAR®）基準の住宅又は R-2000 基準の住宅を建設する場合は、各々15％又は 25％の融資保険料の払い戻しを受けることができる。

④ジェンワースカナダ適格省エネ建築制度

ジェンワースカナダ適格省エネ建築制度 Genworth Canada's qualifying energy-efficient building programs）又はカナダ天然資源省エネガイド基準（Natural Resources Canada Ener Guide Requirements）の最低基準に従って住宅を建設した場合、ジェンワースカナダ融資保険料の 25％払い戻しを受けることができる。

6. 譲渡益課税及び贈与・相続税制

（1）譲渡益課税

カナダでは、納税者自身が毎年所有している主たる住宅を売却した場合においては、譲渡益は非課税となり、支払う必要はない。ただし、所有期間中を通して当該住宅が主たる住宅でなかった場合や、完全に主たる住宅でなかった場合は、主要住宅による免税措置を受けられないが、部分的に譲渡益を申告する必要がある。この結果、期間に応じた譲渡益が計算され、課税される。

例えば、所有期間の 40％を賃貸に出していたとすると、譲渡益の 40％部分については課税を受ける。譲渡益からは売却に必要とした経費等を控除できるが、同様に 40％部分しか控除できない。

主たる住宅は、毎年、届け出することができるが、ひとつの住宅しか指定できない。売却を行った場合は、非課税であるにしても、必ず申告する必要がある。

このようにして計算された譲渡益は、現在は 50％の所得算入率（Inclusion rate）を乗じて、他の所得とともに総合課税されることになる。

個人所得税の税率は次の通りである。

図表 7-6　連邦個人所得税の課税所得区分と税率

（超過累進税率、2018 年度）

課税所得区分	税　率
～47,630ドル	15.0%
47,630 超～95,259ドル	20.5%
95,259 超～147,667ドル	26.0%
147,667 超～210,371ドル	29.0%
210,371ドル以上	33.0%

（2）贈与・相続税制

カナダは 1971 年に相続税・贈与税を廃止している。その代替として、死亡時や譲渡時には、みなし処分規定により、譲渡益が実現したとみなして課税している。

Ⅷ. 主要各国における住宅税制の比較

主要各国の住宅税制について、次のように比較表を作成して整理した。

1. 付加価値税（消費税）の比較
2. 流通税の比較
3. 保有税の比較
4. 譲渡益課税の比較
5. 贈与・相続税の比較
6. 住宅取得促進税制等の比較

1. 付加価値税（消費税）の比較

		日　本	アメリカ （ニューヨーク州・市）	イギリス	フランス	ドイツ	イタリア	カナダ （オンタリオ州）
消費税（付加価値税）	名　　称	消費税	売上税（小売税） Sales and Use Tax ※付加価値税ではない。	付加価値税 Value Added Tax: VAT	付加価値税 Tax sur la Valeur Ajoutée： TVA	売上税 Umsatzsteuer: UStG	付加価値税 Imposta sul Valore Aggiunta: IVA	物品サービス税 Harmonized Sales Tax: HST
	標準税率 直近税率変更日 ※軽減税率 の有無	8%（地方分 1.7%） 2014 年 4 月 1 日～ ※なし	8.875%（州分 4%） 2010 年 12 月 1 日～ ※3.0%	20% 2011 年 1 月 4 日～ ※5.0%	20% 2000 年 4 月 1 日～ ※10%、5.5%、2.1%	19% 2007 年 1 月 1 日～ ※7.0%	22% 2016 年 1 月 1 日 ※4%、5%、10%	13%（州分 8%） 2010 年 7 月 1 日 （HST 加入） ※なし（還付制度運用）
	導入年 （導入時の 標準税率）	1989 年 4 月 1 日 （3.0%）	各州は 1930 年代 から相次ぎ導入	1973 年 4 月 1 日（10.0%）	1968 年 1 月 1 日（16.66%）	1968 年 1 月 1 日（10.0%）	1973 年 1 月 1 日 （12.0%）	1991 年 1 月 1 日 (Ontaria: GST7%, PST8%計 15%)
	課税主体	国	州（市）	国	国	連邦、州、市共同税	国	国（州）
	徴税組織名	国税庁	New York State Department of Taxation and Finance	HM Revenue & Customs （HMRC）	Ministère du Budget, des Comptes publics et de la Réforme de l'État (impôts.gouv)	Bundeszentralamt für Steuern (Landesfinanzbehörden が徴税)	Agenzia delle Entrate	Canada Revenue Agency （CRA）
	非課税取引	土地譲渡、 住宅家賃、 金融・保険、 医療、教育、福祉　等	不動産譲渡・賃貸、住宅家賃、建築・改良工事（資本支出部分）、 医療、医薬品、 教育関連テキスト、新聞、雑誌、一部食料品、水道等	土地譲渡、 住宅家賃、 金融・保険、医療、 教育、福祉、 郵便（切手）等	住宅家賃、 個人住宅建築のための用地先行取得、 金融・保険、医療、 教育、郵便等	不動産譲渡、 住宅家賃、 金融・保険、医療、 教育、郵便、一部の劇場・映画入場、 一部のスポーツ施設入場等	不動産譲渡、 住宅家賃、健康や教育サービス、公共交通、図書館、劇場入場、博物館入場、保育兼、金融保険、証券取引等	中古住宅取引、 住宅家賃、 金融・保険、健康・歯科医療、教育サービス、子ども養育サービス、道路・橋・フェリー等の料金、慈善サービス等
	ゼロ税率	（ゼロ税率なし） 非課税、控除可： 輸出取引、 国外取引	（ゼロ税率なし） 非課税 輸出取引、 国外取引	（ゼロ税率あり） 輸出取引、新築住宅建設、住宅転用工事、空き家の改修や改築、一部食料品、水道、新聞雑誌、書籍、障害者用器機、医薬品、子供服、国内乗客輸送　等	（ゼロ税率なし） 非課税、控除可：輸出取引、国際乗客輸送（航空機、船舶）等	（ゼロ税率なし） 非課税、控除可：輸出取引、国際乗客輸送（航空機、船舶）等	（ゼロ税率なし） 非課税、控除可：輸出取引、国際乗客輸送（航空機、船舶）等	（ゼロ税率あり） 多くの輸出取引、食料品（牛乳、パン、野菜等）、農産品（穀物や羊毛）、水産品（魚）、医薬品、国際乗客輸送（航空機等）　等
	軽減税率	なし	（3%） 家庭用の天然ガスや電力、スチーム供給等	（5%） 家庭用燃料・電力、過去 2 年間空き家だった住宅の改修工事、非居住用建物から適格住宅への用途転換工事、バリアフリー工事、省エネ機器設置工事、マン島の住宅における修繕工事等	（2．1%） 一部の食料や新聞、医薬品等 （5．5%） 一部の食料や水道、医薬品、書籍、文化施設入場。都市再生優先地域における社会持家住宅取引や省エネ改修工事等 （10%） 一部の食料や医薬品、公共交通、文化施設入場。社会賃貸住宅建設や引き渡し、省エネ以外の住宅改修工事	（7%） 一部の食料、水道、新聞、雑誌、書籍、国内乗客輸送、短期宿泊施設、社会福祉サービス、医療サービス（非課税以外）等	（4%） 一部の食料品や書籍、新聞。主たる新築小規模住宅や社会住宅取引、農業関係等 （5%） 一部の食料、公共交通、非課税対象以外の社会サービス等 （10%） 一部の食料、医薬品、公共交通、文化施設入場、民間住宅の改修や修繕、ホテル宿泊、主たる新築民間住宅や社会住宅取引等	※軽減税率なし。 還付制度を採用 （販売時8%給付） 新聞書籍（雑誌除く）、子ども服、一部食品等、連邦5%分のみ課税 （申請により還付） 新築持家・賃貸住宅 New Housing Rebate　New Rental Housing Rebate 制度により、新築住宅の場合は、納税分から一定の還付がある。

			日　本	アメリカ （ニューヨーク州・市）	イギリス	フランス	ドイツ	イタリア	カナダ （オンタリオ州）
消費税（付加価値税）	新築注文	土地	非課税	非課税	非課税	課　税 ※非課税：戸建用地の先行購入特例利用 （セカンドハウス可） ※土地面積 2,500 ㎡超は付加価値税ではなく、不動産・公示登録税の対象。	非課税	課　税 ※非課税： 個人からの購入	課税（還付対象） ※主たる住宅とする家屋に付随する土地 0.5 ha 迄は住宅と一体とみなす。税額還付の対象である最低敷地面積が決まっている場合は 0.5ha 超でも可能。）
		建　物	課　税	非課税	0%課税	課　税	課　税	課　税 ※主たる住宅は 4%軽減税率、高級な住宅は標準課税、それ以外は 10%軽減税率課税	課税（還付対象） ※主たる住宅。税額還付制度により、価格が CA$35 万（税引き後土地含む）の住宅取引の実効税率は 5.2%。 これを超えると、住宅価格が$45 万の 7.7%まで実効税率は次第に上がる。それ以上の住宅価格の場合、連邦分からの還付はなくなり、州分だけとなる。住宅価格 CA$60 万だと実効税率は 9.0%となる。
	新築分譲	戸　建	課　税 （建　物）	非課税	0%課税	課　税 ※社会持家住宅取引： 5.5%の軽減税率（都市政策の優先地域に立地する社会持家） ※戸建社会住宅は少ない。	非課税 ※工事分の税額は 売原価に上乗せ。	課　税 ※主たる住宅は 4%軽減税率、高級な住宅は標準課税、それ以外は 10%軽減税率課税	
		共同住宅		非課税	0%課税	課　税 ※社会住宅取引：5.5%軽減税率 （同上）	非課税 ※工事分の税額は 売原価に上乗せ	課　税 ※主たる住宅は 4%軽減税率、高級な住宅は標準課税、それ以外は 10%軽減税率課税	
	賃貸建設	建　物	課　税	非課税	0%課税	課　税 ※社会住宅建設や取引： 10%軽減税率	課　税	課　税 ※社会住宅や民間賃貸等、目的や地積評価に応じて軽減又は標準税率課税となる。	
	買取再販		課税（建物） ※個人→事業者 →個人に再販	非課税	非課税。不動産業者は、部分仕入控除法を適用し、追加工事分の課税を回収可能。	5 年以内転売分：課税 5 年超転売分：売買の差益に課税	非課税 ※工事分の税額は 売原価に上乗せ。	課　税 ※主たる住宅は 4%軽減税率、高級な住宅は標準課税、それ以外は 10%軽減税率課税	課　税 ※税額還付あり
	リフォーム工事		課　税	課　税 ※資本支出となる 工事は非課税	課　税 ※バリアフリー工事や省エネ機器設置、マン島修繕工事は 5%軽減課税	課　税 ※築後 2 年以上経過した住宅の改修・修繕工事は 5.5%軽減税率が適用される。	課　税	10%軽減税率課税	課　税 ※新築に近い実質的な修復工事や改築、規模の大きな増築工事は新築とみなされ税額還付あり

2. 流通税の比較

			日　本	アメリカ （ニューヨーク州・市）	イギリス	ドイツ （ベルリン市）	フランス	イタリア	カナダ （オンタリオ州トロント市）
流通税	名称（取引税等）		不動産取得税	不動産取引税 RETT・RPTT	土地印紙税 Stamp Duty Land Tax (SDLT)	不動産取得税 Grunderwerbsteuer (GrESt)	不動産公示・登録税 Taxe de Publicité Foncière, Droits d'Enregistrement	登録・抵当・土地公示税 Imposta di registro, Imposta ipotecaria, Imposta catastale	土地移転税 LTT, MLTT
	課税主体		都道府県	州・市	国	州及び市	県・基礎自治体	国	州及び市
	税　率		4.0%	市：1.0%、 50 万$以上 1.425% 州：0.4%、 100 万$以上 1.0%追加 計：1.4%(50 万$以下)	～12.5 万£非課税 ～25 万£　2.0% ～92.5 万£　5.0% ～150 万£　10.0% 150 万£超　12.0%	3.5～6.5% ベルリンは 6.0%	県税 4.5% 税費用 4.5%×2.37%＝0.10665% 基礎自治体 1.2% 印紙税廃止後国附加税 0.2% 計　5.80665%	登録税：2%、9%、200€ 抵当税：50€、200€、3% 土地公示税： 50€、200€、1% ※図表 6-1を参照	州：　～5.5 万 CA$　0.5% 5.5 万超～25 万 CA$　1.0% 25 万超～40 万 CA$　1.5% 40 万 CA$超　2.0% 200 万 CA$超戸建等　2.5% 市：　～5.5 万 CA$　0.5% 5.5 万超～25 万 CA$　1.0% 25 万超～40 万 CA$　1.5% 40 万超～200 万 CA$　2.0% 200 万 CA$超　2.5%
	課税標準		固定資産税評価額	取引額	取引額	原則取引額	取引額	公示価格×乗数	取引額
	軽減措置（国）		・新築住宅 1,200 万円控除 ・土地課税標準2分の 1 等 ・住宅・土地の軽減税率(3%) ・長期優良 1,300 万円控除	—	・慈善目的の取得や公営住宅購入は免除。 ・一次取得者や指定荒廃地での取得時の免税特例は廃止。	—	—	課税標準の乗数 主たる住宅：115.5% 二次的住宅：126%	—
	軽減措置（州・地方自治体）		—	・市不動産の REIT への取り込み税率 2 分の 1	—	—	—	—	・一次取得者支援額 州最高 CA$4,000 市最高 CA$4,425
	付加価値税との併課調整		なし	・住宅に対する小売税は非課税	・住宅に対する VAT は 0 税率	・売上税がかかる取引には不動産取得税の併課なし	・TVA 非課税取引に課税。TVA 課税の場合 0.715%に軽減	・IVA との重複課税につき、流通税の緩和措置あり	・HST 控除後の取引額に課税 ・HST リベート制度あり
	新築注文	土　地	課　税	課　税	課　税	課　税	0.715%課税・非課税	課　税	課　税
		建　物		課　税	課　税	非課税	0.715%課税	課　税	課　税
	新築分譲	戸　建	課　税	課　税	課　税	課　税	0.715%課税	課　税	課　税
		共同住宅		課　税	課　税	課　税	0.715%課税	課　税	課　税
	中古分譲	仲　介	課　税	課　税	課　税	課　税	課　税	課　税	課　税
		買取再販		課　税	課　税	課　税	課　税	課　税	課　税
	名称（印紙税等）		印紙税	—	土地印紙税 SDLT	—	—		—
	課税主体		国	—	名称は土地印紙税であるが、印紙税改革による流通税なので、上記に記載	—	—	—	—
	税率　（税額）		—	—		—	—	—	—
	課税標準		契約金額	—		—	—	—	—
	軽減措置		・不動産売買や工事請負、金銭消費貸借軽減あり	—		—	—	—	—
	登記税・手数料		登録免許税	抵当権登記税 Mortgage Recording Tax	登記費用	登記費用	登記費用		登記費用
	課税主体		国	州・市	国	公証人が代行	公証人が代行	公証人費用	州
	税率　（税額）		・保存登記　0.4% ・移転登記　2%	市：1.0%、 50 万$以上 1.75% 州：1.05% 計：2.05～2.8%	書類作成、ｻｰﾋﾞｽﾌｨｰなど。5 千万円程度の住宅の保存登記で 4 万円弱の定額。	書類作成、ｻｰﾋﾞｽﾌｨｰなど。税以外の部分で買主負担は 15 万円程度	書類作成、ｻｰﾋﾞｽﾌｨｰなど。税以外の部分で買主負担は 10 万円程度	書類作成、ｻｰﾋﾞｽﾌｨｰなど。 買主負担は 20～35 万円（50 万€の場合）。	書類や図面の登記費用、ｻｰﾋﾞｽﾌｨｰなどで CA$150 程度（1.3 万円程度）
	課税標準		固定資産税評価額	取引額	業務別定額手数料	業務別定額手数料	業務別定額手数料	取引額及び定額手数料	業務別定額手数料
	軽減措置		・保存登記　0.15% ・移転登記　0.3% ・長期優良 保存 0.1% 共同移転 0.1% 戸建移転 0.2%	50 万$以上でも 1～3 戸1の戸建なら税率を 1.125 に軽減。 登記手数料 100$程度	—	—	—	—	—

3. 保有税の比較

		日　本	アメリカ （ニューヨーク州・市）	イギリス （ロンドン市）	ドイツ （ベルリン市）	フランス （パリ市）	イタリア （ローマ市）	カナダ （オンタリオ州トロント市）
保有税	名　称	固定資産税 都市計画税	財産税 Property Tax	カウンシルタックス Council Tax	不動産税 Grundsteuer	既築不動産税・住居税 TFPB・Tax d’Habitation	特別市町村税 IUC=IMU+TARI+TASI	不動産税 Property Tax
	課税主体（調査事例）	市町村、都道府県	ニューヨーク市	ハリンゲイ市	ベルリン市	イルドフランス・パリ	ローマ市	トロント市
	税率　（税額）	1.4% 0.3%	Class 1 戸建等 $20.919/$100 Class 2 コンド等 $12.612/$100	2017-20 年度 ﾛﾝﾄﾞﾝ・ハリンゲイ （16～32 万￡） 　G バンドは￡2,626.34 （32 万￡超） 　H バンドは￡3,151.61	標準税率 戸建・コンド：0.35% 賦課率：810% 統一価額は市場価格の 24.6%程度と言われる。 実効税率 0.6974%	（既築不動産税） 基礎自治体平均税率 36.71%。 実効税率0.1～0.5%、パリは0.5%程度と言われる。 （住居税） 基礎自治体平均税率 24.77%。 実効税率0.1～0.5%、パリは0.5%程度と言われる。	（IMU） 標準税率は 0.76%（0.46～1.06%の税率範囲）。 ローマ市は最高の 1.06%で課税している。 ただし、主たる住宅は非課税となる。 （TASI 及び TARI） ローマ市が毎年決定し課税。主たる住宅は TASI 非課税。	トロント市+教育税 戸建・新築共同建 　0.5619218%＋0.231% ＝0.7929218% 実際に CA$ 427,177 の戸建の場合 CA$ 2,400.40 で実効税率は 0.56%（教育税を除く）
	課税標準	固定資産税評価額の 7 割 小規模住宅用地：1/6 一般住宅用地：　1/3	評価額 Class 1 市場価格×6% （10%×20.919=2.0919%） Class 2 市場価格×45% （45%×12.612=5.6754%） ※（　）内は実効税率	賃貸価格、評価替えは行わず査定局が税額バンドを調整。	粗賃貸価格による統一価額（ここは市場価格×24.6%とする（ベルリン）。	（既築不動産税） 粗賃貸価格による査定価格の 50/100 （住居税） 粗賃貸価格から扶養控除などを差し引く	公示価格台帳に基づく課税標準（IMU 及び TASI）。 TARI は床面積単位で課税される。	市場価格による査定
	軽減措置（国）	－	－	低所得者向けのカウンシルタックス補助制度あり。	－	－	－	－
	軽減措置（地方）	固定資産税については 一定期間（3 年、5 年）、税額を 1/2 に減額（新築住宅）	主たる住居の基礎減額措置、特別減額措置（STAR）、高齢者、障害者、用途転換住宅等の非課税措置	固定資産税と市民税の概念が合体された地方税。完全な空き家は 6 ヶ月間非課税。セカンドホームや空き家は 10～50%減額。単独世帯は 25%減税。学生（フルタイム）、障害者、介護施設居住者などはカウントされないため減税や免税となる。	－	（既築不動産税） 新築で 2 年、社会住宅新築等で 5～15 年間免税となる。	主たる住宅は IMU 及び TARI は非課税。	－

4. 譲渡益課税の比較

		日　本	アメリカ （ニューヨーク州・市）	イギリス	ドイツ	フランス	イタリア	カナダ
譲渡益課税	名　称	譲渡益課税 所得税＋住民税	譲渡益課税 Capital Gain Tax	譲渡益課税 Capital Gain Tax	譲渡益課税 Kapitalertragsteuer 所得税	譲渡益課税 Taxe sur le gain en capital	譲渡益課税 IRPEF	譲渡益課税 Capital Gain Tax
	課税主体（調査事例）	国税、都道府県税、市町村税	連邦税、州税、市税	国税	連邦、州、市町村の共同税	国税	国税	連邦税、州税
	所得税本則の税額計算	所得税率:　　5～45% 道府県民税率:　4% 市町村民税率:　10%	所得税率:　　10～37%（連邦）	所得税率:　20, 40, 45%	所得税率：二次方程式を用いた税率。9,001 ユーロ 14%～最高税率は 45%	所得税率:　14～45%	所得税率:　23～43%	所得税率:　15～33%（連邦）
	譲渡益の課税方式	分離課税方式	一体・分離課税方式	一体・分離課税方式	個人資産は譲渡益の対象外。例外は株式関係や取得後 10 年以内に売却した不動産（投機的売買）。この場合は所得課税。	分離課税方式	分離課税または総合課税（納税者により選択可能）	総合課税
	譲渡益の計算	譲渡益＝譲渡収入－（取得額＋譲渡費用） ※取得費には実額法と譲渡収入×5%とする概算法があり、いずれか大きい金額を使う。	譲渡益＝譲渡収入－（取得額＋譲渡費用） ※取得額には大改修、改築費などの資本支出を加算できる。	譲渡益＝譲渡収入－（取得額＋譲渡費用） ※取得額には大改修、改築費などの資本支出を加算できる	譲渡益＝譲渡収入－（取得額＋譲渡費用） ※取得額には大改修、改築費などの資本支出を加算できる	譲渡益＝譲渡収入－（取得額＋譲渡費用） ※取得額には大改修、改築費などの資本支出を加算できる。5 年以上の所有ならば、15%とすること可能。取得経費としては 7.5%を加算可能。	譲渡益＝譲渡収入－（取得額＋譲渡費用） ※取得額には大改修、改築費などの資本支出を加算できる	譲渡益＝譲渡収入－（取得額＋譲渡費用） ※取得額には大改修、改築費などの資本支出を加算できる
	譲渡益課税の税額計算（居住用）	・短期譲渡（5 年以下）: 39.63% 所得税 30.63%、住民税 9% ・長期譲渡（5 年超） 所得税 15.315%、住民税 5% ・長期譲渡 （10 年超、課税所得 6,000 万円以下） 所得税 14.21%、住民税 4% （10 年超、課税所得 6,000 万円超） 所得税 15.315%、住民税 5%	・短期譲渡（1 年以内） 通常の所得税率にて課税 ・長期譲渡益税率: 15%及び 20% （純投資所得税として 3.8%の付加税あり）	・所得税において 40, 45%の税率を適用されている場合。 住宅の売却益:　　28%（※1） 他の資産売却益:　20%（※2） ・所得税において 20%の税率を適用されている場合。 所得税の課税所得を算出し（各種控除後）、譲渡益を加算。この金額が 20%税率範囲内であれば、次のように譲渡益に課税。 住宅の売却益:　　18% 他の資産売却益: 10% 20%を超える場合は、※1 と※2 と同じ扱い。	・10 年以内の賃貸住宅の売却による譲渡益は所得課税。	・譲渡益には 19%の所得税、17.2%の社会保障拠出税の合計の 36.2%で課税される。	・分離課税を選択した場合は 20%のフラット税率が適用される（これが一般的）。 ・総合課税を選択した場合は所得税率にしたがって課税。	・譲渡益の 50%を所得算入して課税する。
	譲渡損の扱い	・譲渡損は当期のその他の譲渡益とは可能だが、その他の所得とは損益通算できない。	・譲渡損は単独申告で 1,500 ドル、夫婦共同申告で 3,000 ドルまで当期の他の所得と損益通算可能。控除しきれない額は、無期限に繰り越し可能。	・譲渡損は他の譲渡益から控除可能。控除できない金額は前期の控除可能額から控除可能。それでも控除出来ない場合は次年度以降の譲渡益から控除可能。他の所得からは控除不可。	・譲渡損部分は当期の譲渡益から控除可能。前期又は次期繰越可能。他の所得からは控除不可。	・譲渡損部分は当期の譲渡益から控除可能。	・譲渡損部分は当期の譲渡益から控除可能。	・過去 3 年度の譲渡益又は次期以降の譲渡益との損益通算可能。
	特例措置等	・居住用 3,000 万円控除あり。所有期間に関係なく使える（住宅ローン減税との併用不可）。 ・10 年超所有軽減税率の特例 ・特定居住用財産の買換特例 ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除 ・特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除	・主たる住宅を売却する場合、その前の 5 年間のうち 24 ヶ月を住居として使っていれば、単独申告で 25 万ドル、夫婦共同申告で 50 万ドルを控除可能。生涯に何度使っても構わず、2 年毎に用いることができる。 ・住宅ローン利子所得控除制度と併用できる。	・主たる住宅や 5,000 ㎡までの住宅庭園敷地の譲渡益は控除可能（非課税）。賃貸に出していた住宅は課税対象。	・主たる住宅の売却益は非課税。 ・主たる住宅以外の住宅でも 10 年以上保有すれば非課税。	・主たる住宅の売却益は非課税。 ・22 年の長期保有の場合、5～21 年までの保有に際し毎年 6%ずつ、22 年目に 4%だけ譲渡益を減額可能。 ・22 年を超えると非課税	・主たる住宅の売却益は非課税。 ・主たる住宅以外でも 5 年以上保有していれば非課税となる。	・主たる住宅の売却益は非課税。 ・所有期間中に主たる住宅でなかった期間がある場合は、当該期間の全所有期間の比率により、譲渡益が認定され課税される。

5. 贈与・相続税の比較

		日　本	アメリカ （ニューヨーク州）	イギリス	ドイツ	フランス	イタリア	カナダ
贈与・相続税	名　称	贈与税、相続税	統一資産移転税	相続税	贈与税、相続税	贈与税、相続税	贈与税、相続税	贈与税、相続税はない
	課税主体（調査事例）	国税	連邦及び州税	国税	連邦に立法権、州が課税	国税	国税	1972 年に贈与税、相続税廃止。 贈与や相続時には、譲渡益の見なし実現課税を導入。個人の死亡時にすべての所有資産は市場価格で処分されたとみなされる。 ただし、当該資産が配偶者又は配偶者を受益者とする信託に譲渡された場合は、費用で譲渡されたとみなされ、譲渡損益はないものとしている。
	課税方式	遺産取得課税方式	遺産課税方式	遺産課税方式	遺産取得課税方式	遺産取得課税方式	遺産取得課税方式	
	贈与税・相続税の 累積課税	贈与税：生前贈与に相続税率より高い税率で課税 相続税：死亡時点から 3 年前までの生前贈与及び遺産の合計額に課税(3 年間の贈与税額を税額控除) （3 年累積・贈与重課）	生涯（1977 年以降）の生前贈与及び遺産の合計額に課税。 （生涯累積）	死亡時から 7 年前までの生前贈与及び遺産の合計額に課税。 7 年を超える生前贈与分は課税対象外。 （7 年間累積）	贈与税：生前贈与に相続税と同じ税率で課税。 相続税： 死亡時点から 10 年前までの生前贈与及び相続財産の合計額に課税（10 年間の贈与税額を税額控除） (10 年累積)	贈与税：生前贈与に相続税と同じ税率で課税。 相続税：死亡時点から15年前までの生前贈与及び相続財産の合計額に課税。 （15 年累積）	贈与税と相続税は、発生時に等しく取り扱われる。 累積規定はない。	
	課税標準	贈与・相続時の時価による評価。土地の時価評価は路線価又は倍率方式（固定資産評価×一定倍率）。家屋の評価は固定資産評価をもとに算出。 贈与の基礎控除は年間 110 万円。 相続の基礎控除は 3,000 万円＋（600 万円×法定相続人数）	贈与時又は遺産移転時、あるいは死亡から 6 ヶ月後の代替評価基準日のいずれかの時点における評価額。不動産評価は公正市場価格による。	贈与時又は遺産移転時における時価。 基礎控除額は 35 万ポンド。生前贈与のうち納税義務が生じる分については、年間基礎控除額 3,000 ポンドを控除できる。 一般的なお祝い金として、毎年 1 人あたり 1,000 ポンドを控除可能（孫は 2,500 ポンド、ひ孫は 5,000 ポンド）。	収益価値による評価額を 12.5 倍したもの。平均的な評価水準は大凡市場価格の 50%程度。 市場価格の 80%への引き上げが検討されている。	譲渡時及び相続時の時価。 主たる住宅の場合は時価の 80%。 夫婦から子どもへの贈与や相続の場合の基礎控除は 10 万ユーロ／人。	譲渡時及び相続時の経済価値。 配偶者及び直系の場合の基礎控除は 100 万ユーロ／人（税率 4%）。兄弟の場合は 10 万ユーロ／人（税率 6%）。	
	税率	贈与税率の方が高い。 贈与税率：10～55%の超過累進税率（4,500 万円超で 55% 相続税率：10～55%の超過推進税率（6 億円以上で 55%）	贈与と相続の税率は同じ。 連邦：18～40%の超過累進税率 州：3.06～16%の超過累進税率 贈与税：課税年度につき 1 人 15,000 ドル、異なる 2 人に贈与した場合は 3 万ドルを控除可能 統一控除枠は 2018 年度 1,180 万ドル、2019 年度 1,140 万ドル	贈与と相続の税率は同じ（7 年前までの生前贈与額を累積して相続課税）。 死亡時の税率は単一税率 40%が適用される。 死亡時の 3～7 年前に贈与があった場合は、3 年未満 40%から 6～7 年雨 8%の傾斜減額措置が適用される。	贈与と相続の税率は同じ。 税率は相続人との関係において、3 区分に分けられ、各々超過累進課税。税率は配偶者や子ども等は 7～30%。 配偶者基礎控除は 50 万ユーロ。 子ども、孫は 40 万ユーロ	贈与と相続の税率は同じ。 税率は相続人との関係において、異なる税率が適用される。夫婦から子どもに対する税率は 5%から 45%の超過累進税率。	贈与と相続の税率は同じ。 税率は相続人との関係において、異なる税率が適用される。 配偶者や直系は 4% 兄弟間は 6% （10 万ユーロ控除あり） その他親族は 6% （10 万ユーロ控除なし） その他の場合は 8% （控除なし）。 障害者の場合、150 万ユーロの控除を適用。	
	住宅関係特例措置	住宅取得等資金の非課税措置： 良質な住宅家屋 1,200 万円又その他家屋 700 万円。相続時精算課税と組み合わせた場合、最大 3,700 万円まで非課税。 贈与税の配偶者控除の特例： 住宅取得資金として 2,000 万円＋基礎控除=2,110 万円非課税。 親又は祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合、五分五乗方式により 550 万円までは非課税。1,500 万円の部分までについては税額を軽減。	特になし。	特になし。 配偶者又は社会的パートナーに対する贈与は非課税扱い。 居住していた住宅を子どもや孫に移転する場合、非課税枠は 45 万ポンドとなる。	建物については、毎年 0.5%ずつ 25%まで控除できる。 戸建や 2 戸 1 住宅は、賃貸アパートに比べて面積が広いため、通常、収益価値は 2 割増し。	主たる住宅の相続は時価の 80%で評価。	事業者が自らの会社を子どもに贈与した場合は非課税であるが、最低 5 年間、事業を継続する必要がある。 不動産の贈与の場合は、有償取引と同じ扱いとなり、土地台帳価格の 1%に対し、2%の税率で課せられる。当該不動産が主たる住宅として扱われる場合は、各々200 ドルずつの課税となる。	

6. 住宅取得促進税制等の比較

	日本	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス	イタリア	カナダ
住宅ローン支援・補助等	住宅ローン減税	住宅ローン利子所得控除制度。融資残高 75 万ドル（夫婦共同申告）	Help to Buy 制度による頭金部分への政府抵当融資や補助金 ※税ではなく補助	連邦政府の「子ども手当制度」子ども 1 人当たり 10 年間、1.2 万ユーロ／年を支援。 住宅取得給付金制度（シュトゥットガルトなど） ※税ではなく補助	ゼロ％融資制度(貸付機関への税額控除) ※消費者に対しては税ではなくゼロ％融資制度による負担軽減	住宅ローン減税（税額控除） 利子相当の 19%。年間最大 4,000 ユーロの 19%で、760 ユーロが限度。	—
付加価値税軽減	—	住宅取引への売上税課税なし	新築住宅に対するゼロ％税率適用	住宅取引非課税	社会住宅への軽減税率適用	住宅取引への軽減税率適用	新築住宅への付加価値税リベート
流通税軽減	特例による軽減措置あり	一般に住宅の流通税は低めで大都市部を除き 1%以下	一次取得者は流通税 30 万ポンドまで非課税、50 万ポンドまで軽減。	付加価値税との重複課税なし	付加価値税との調整措置あり	主たる住宅は軽減。付加価値税との調整措置あり	一次取得者向けリベート制度あり
保有時支援	—	高齢者・障害者支援等あり	低所得者に対する減免制度あり	特になし （G7 中、保有税収比率は最も低い）	—	主たる住宅の保有税非課税	高齢者・障害者・低所得者向け負担軽減措置あり
住宅譲渡益課税	3,000 万円控除	50 万ドル迄非課税（夫婦共同申告）	非課税 （主たる住宅）	非課税 （主たる住宅）	非課税 （主たる住宅）	非課税 （主たる住宅）	非課税 （主たる住宅）
譲渡益、長短区分等	5 年以下、5 年超、10 年超	1 年以内、1 年超	—	10 年以内、10 年超	22 年以内、22 年超	5 年以内、5 年超	—
相続税率と贈与税率	相続税＞贈与税率	相続税＝贈与税率	相続税のみ	相続税＝贈与税率	相続税＝贈与税率	相続税＝贈与税率	相続・贈与税なし
住宅関連贈与支援等	最大 3,700 万円	—	—	建物については、毎年 0.5%ずつ 25%まで控除	主たる住宅は時価の 80%で評価	—	—
退職年金等による支援	財形貯蓄制度	個人退職年金(IRA)制度により 1 万ドル引き出し可能。カップルで 2 万ドル。	Help to Buy,個人貯蓄口座 ISA 制度により 3,000 ポンドのボーナス。カップルで 6,000 ポンド。	リースター制度 1～5 万ユーロ引き出し可能。	Compte Epargne Logement 住宅貯蓄口座制度あり。	—	退職年金制度 RRSP による Home Buyer's Plan により最大 25,000 ドルまで引き出し可能。

Ⅸ. 主要各国における住宅税制負担の比較

以下では、日本円で 5,000 万円相当の住宅モデルを仮定した上、当該住宅価格に対する各国の住宅税制の負担率を試算し（税負担額／住宅価格＝税負担率又は実効税率）、各国における住宅価格に対する税負担率を次のように比較した。

- この試算で住宅税制として考慮したのは、流通税及び付加価値税（消費税）、保有税である。取得時である初年度及び 5 年間の累計額、10 年間の累計額の3段階で各国の税負担率を比べている。住宅価格は、建物 2,000 万円相当、土地 3,000 万円相当と仮定している。譲渡益課税や贈与・相続税は、条件の設定が複雑になるため、この試算では考慮していない。
- モデルとした住宅は、各国のニューヨーク市やロンドン市、ベルリン市、パリ市、ローマ市、トロント市又はそれらの周辺部に立地するものと想定している。
- 住宅取得促進税制の試算のために、世帯年収条件が必要となる場合があるので、総務省統計局による「家計調査（貯蓄・負債編）」（勤労者世帯・農林漁家世帯を含む）を参考に、700 万円相当で設定した（年収倍率は 7 倍ほどとなる）。住宅融資を得るための条件として、融資期間と利子率は 30 年固定ベースとし、頭金は 25％に設定した。
- 各国制度で税負担の試算を行う都合上、5,000 万円相当の現地通貨建て住宅価格を求める必要がある。このための為替レートは、2019 年 1 月～3 月における安定した動向をから判断し、1ドル＝110 円（米国）、1 ユーロ＝125 円（独仏伊）、1 ポンド＝145 円（英国）、1 カナダドル＝83 円（カナダ）に設定した。この為替レート自体は、各国の税額の試算のために必要なだけで、実際の比較は、税負担率（実効税率）で比較するため、レートの多寡は比較上、問題にならないと判断した。
- 住宅税制による税負担とともに、主要な住宅取得促進税制についても直接的な軽減効果及び税負担を軽減した場合の試算結果を比較した。住宅取得促進税制については、日本はローン減税（最大 10 年間、400 万円）、米国は住宅ローン利子所得控除制度（最大融資残高 75 万ドル）、イタリアは年間 760 ユーロのローン減税を考慮した。
- 英国には、現在は利子所得控除制度やローン減税はなく、住宅取得支援のためには、Help to Buy 制度があるものの、共有所有権制度（シェアードオーナーシップ）及び抵当融資、住宅貯蓄口座のいずれか又は組み合わせによるなど、税制ではないことに加え、試算のための設定が難しいことから考慮していない。
- ドイツには昨年から住宅子ども手当制度が導入されている（子ども1人につき、10 年間 1 万 2,000 ユーロの補助、所得制限があるが 9 万ユーロ／年（1,125 万円）、子どもの数に制限なし）ということで、本試算にて比較のために採用した世帯所得 700 万円相当（下記）を超える広い階層を支援できる制度のため、住宅税制ではないが、住宅取得促進制度として比較対象とした。
- フランスには民間金融機関との併せ貸しを前提とした部分的な金利ゼロ％融資制度（Prêt à taux zero: PTZ）があるが、やはり税ではなく融資制度である。ただし、もともと住宅ローン減税を廃止するに

あたり、導入された金利ゼロ%融資制度であり、民間貸付機関に対し、法人税額控除を認めることにより、利子補填を行っていることから、住宅税制の一環として本試算にも含めた。本住宅一次取得者であることが要件である他、立地や世帯構成に応じて住宅価格や所得制限、融資限度が設けられている。パリ市及び周辺部における夫婦子ども 2 人(計 4 人)世帯の場合、所得上限は 74,000 ユーロ(約 925 万円)、購入可能な住宅の上限価格は 30 万ユーロ(約 3,750 万円)である。本試算では住宅価格は 5,000 万円相当を想定しているため、この点、金利ゼロ%融資は条件を満たさないが、住宅融資制度による援助策の効果をみるため比較対象としたので、ご留意いただきたい。フランスの住宅融資は、住宅価格の 75%に対して認められる(25%の自己資金が必要)だが、当該融資分の 40%に対し、20～25 年の金利ゼロ%融資が認められる。本試算では、融資額の 100%を民間金融機関から相場の金利水準で借り入れた場合と、金利ゼロ%融資を 40%分に充当した場合との毎年の利子相当分の差額を住宅取得促進効果として試算し比較した。その他、リブレ A など退職年金制度を利用した住宅購入資金形成支援策もみられるが、いずれも自助よる積立を前提としており、試算面でも条件設定が難しいことから考慮しなかった。

- 付加価値税と流通税については、両者の重複をなくしたドイツや軽減しているフランス、イタリアが対象であることから、両者の負担をあわせて試算した。付加価値税については、ドイツのように不動産取引として非課税になる国や個人売主との取引の場合は非課税になるカナダやイタリアのような国があることから、建物部分を注文住宅として発注する場合、建物を注文しつつ土地を同時又は先行して購入する場合(フランスの土地に対する付加価値税非課税特例を考慮するため)、分譲住宅として建物・土地を一体として事業者から購入する場合、既存住宅を取引する場合とで試算し比較した。付加価値税や流通税には、各国における主たる住宅や住宅一次取得者向けの軽減措置を考慮した。また、フランスでは社会持家住宅の取得に際しては 5.5%、社会賃貸住宅の取得(払い下げや建設)に際しては 10%の付加価値税の軽減税率が適用されるが、該当する 5,000 万円相当の住宅ストックはパリ市や周辺部には少なく、購入者希望者も公募の際の需給関係から、購入できないことも多いことから、本試算では考慮していない。つまり、フランスの場合、一般的な住宅市場では、土地の先行購入や住宅修復工事以外に、5.5%や 10%の軽減税率が適用されることはないということである。ただし、敢えて比較するならば、付加価値税及び流通税の合計から単純に 14.5%を差し引けば、5.5%軽減税率の効果は判断可能である。
- 保有税の比較では、日本(戸建3年2分の1課税)やフランス(既築不動産税につき2年間非課税を考慮している。イタリアの保有税は、主たる住宅に対して非課税である。
- 以上に加え、建物と土地に分けた税負担率の比較も行った。ただし、基本的に建物と土地を分けて考えて、税負担率が建物と土地で変化するのは、日本及び、土地を不動産取引と考えた場合に付加価値税の非課税が適用されるドイツ、土地を先行購入した場合に付加価値税ではなく流通税が適用されるフランス、主たる住宅への軽減措置が土地だけの取引に適用されないイタリアだけである。後述のように、分譲住宅取引の場合は、日本を除いて、建物・土地は一体課税でよいことから、各国とも建物と土地に対する税負担率は一定となった。

- 以上から、次のようなパターンで試算を行い、税負担率等の比較を行った。

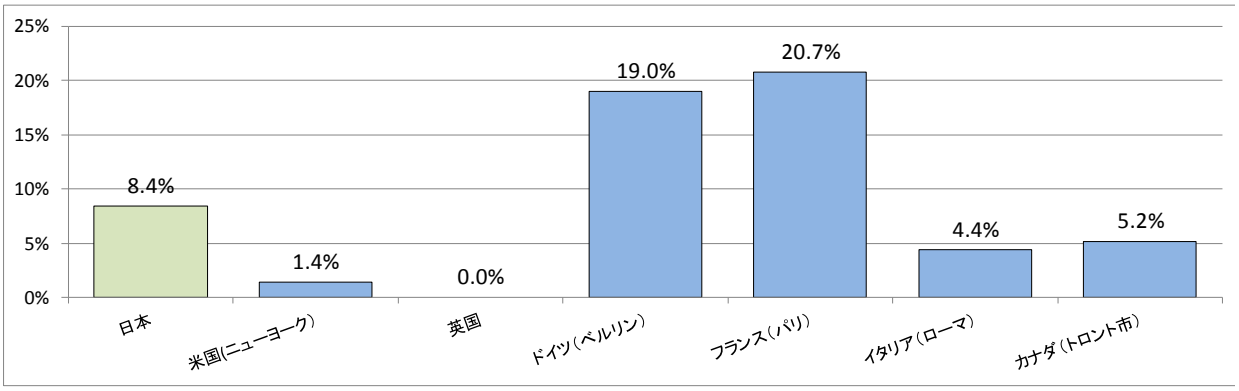
1. 流通税及び付加価値税の税負担率の比較（注文住宅：建物の建築工事のみ）
2. 流通税及び付加価値税の税負担率の比較（注文住宅：土地及び建物の建築工事）
3. 流通税及び付加価値税の税負担率の比較（新築分譲住宅取引）
4. 流通税及び付加価値税の税負担率の比較（既存住宅取引）
5. 保有税の税負担率の比較
6. 建物・土地別の各国流通税及び付加価値税、保有税の負担比較
7. 住宅取得促進税制による税負担の軽減率の比較
8. 流通税・付加価値税・保有税・住宅取得促進税制を考慮した税負担率の比較

1. 流通税及び付加価値税の税負担率の比較（注文住宅：建物の建築工事のみ）

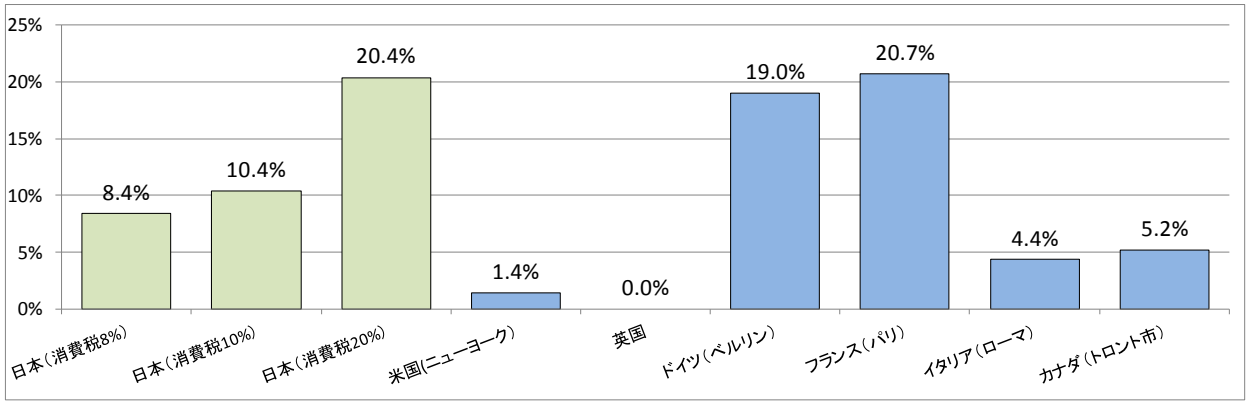
- 日本を含め、G7 各国における建物に対する付加価値税（消費税）と流通税を注文住宅（建築請負だけで土地を除く）ベースで試算する。
- 米国、ニューヨーク市では、州と市の合計で、不動産取引税として 1.4%の流通税がかかる。
- 英国の場合は、付加価値税のゼロ税率適用及び土地印紙税の非課税範囲内（一次取得者の特例）となるため、付加価値税及び流通税の負担はない。
- ドイツ（ベルリン市）及びフランス（パリ市）の住宅建設に対する付加価値税は、標準税率による課税となる。ただし、フランスについては、付加価値税との重複課税の緩和のために、軽減された流通税 0.715%がかかる。ドイツの場合、付加価値税がかかる取引には流通税はかからない。
- イタリアは主たる住宅として 4%の軽減税率が適用され、600 ユーロの流通税（定額）がかかる。
- カナダ（オンタリオ州、トロント市）の場合は、13%の標準税率に対する新築住宅のリベート制度があり、リベートを受けた後の実効税率は 5.2%に低下する。一次取得者の場合、流通税は住宅建設工事だけだと非課税範囲内となる。
- 以上から試算すると、注文住宅（建物の建築工事のみ）の場合、日本の負担はドイツやフランスよりも付加価値税（消費税）の税率だけ負担は少ないが、米国や英国、イタリア、カナダよりも多めとなる。

注文新築住宅 （土地先行購入）	日本（円）	米国（$） ニューヨーク市	英国（£） ロンドン	ドイツ（€） ベルリン	フランス（€） パリ	イタリア（€） ローマ	カナダ（CA$） トロント
対円為替レート	―	110	145	125	125	125	83
住宅価格	20,000,000	181,818	137,931	160,000	160,000	160,000	240,964
土地分	0	0	0	0	0	0	0
建物分	20,000,000	181,818	137,931	160,000	160,000	160,000	240,964
付加価値税（消費税）	1,600,000	0	0	30,400	32,000	6,400	12,530
不動産取得税等	60,000	2,545	0	0	1,144	600	0
登録免許税等	21,000	0	0	0	0	0	0
流通税・付加価値税合計：	1,681,000	2,545	0	30,400	33,144	7,000	12,530
取得価格比率：	8.41%	1.40%	0.00%	19.00%	20.72%	4.38%	5.20%

※現金ベース取引を想定（融資なし）



- 日本の消費税率が 10%、さらに 20%になった場合を想定して試算すると、次図のように、日本の負担はドイツやフランスとほぼ同等になる。



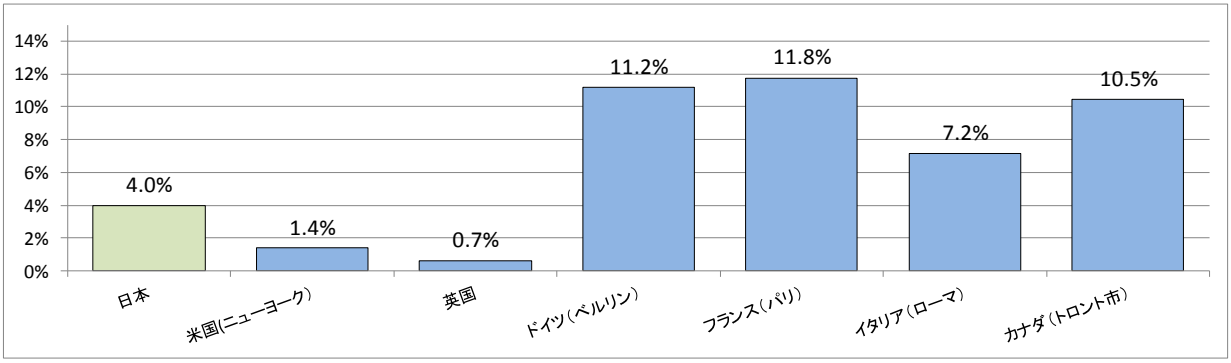
2. 流通税及び付加価値税の税負担率の比較(注文住宅:土地及び建物の建築工事)

- ここで想定した取引は、建物部分を請負工事として発注し、土地部分をほぼ同時に別契約で発注した場合である。分譲取引との違いは、契約書が分割され、建物は建設会社に発注し、土地は個人売主から仲介で購入している点にある。ドイツにおいて請負工事部分と土地の売買契約を同じ事業者から同一契約で行った事例につき課税当局との紛争になった際の判例では、当該取引は分譲住宅とはみなされず、建物部分には付加価値税を課すことで課税当局が勝訴しているとのことである。事業者建設業であれ分譲開発業者であれ、実質的に当該物件が事業者による土地取得から開発された物件であり、土地及び建物が完成後に引き渡される契約でなければ、不動産取引にはならない可能性がある。
- 日本は建物に対する消費税と流通税(不動産取得税や登録免許税)、土地に対する流通税がかかる。土地分に対する消費課税がないため、土地を含む住宅価格に対する負担は、上記1. の場合(建物だけに対する注文住宅取引)よりも低下する。
- 米国、ニューヨーク市の場合は、州と市の合計で、不動産取引税として 1.4%の流通税がかかる。(上記1. と同じ)。
- 英国は付加価値税のゼロ税率適用及び流通税である土地印紙税の特例(一部非課税、一部軽減課税、一次取得者の特例)により、負担は 0.7%である。
- ドイツの場合、建物部分は付加価値税、土地部分には流通税として不動産取得税がかかる。フランスについては土地の先行購入特例を適用し、土地の付加価値税がかからぬようにし、流通税だけを適用して試算した。それでも、ドイツとフランスの負担が高めなのは、ドイツの流通税が 6.0%(ベルリン)、フランスが 5.80665%(パリ)と高水準にあるためである。フランスの場合には、建物部分には 0.715%の軽減税率で流通税がかかる。
- イタリアは分譲住宅であれば、主たる住宅として 4%の軽減税率と 600 ユーロの流通税(定額)だけで済み税負担率は 4.2%で済むが、建物を建設会社に発注して、土地を個人売主から購入する場合は 9%及び定額で 100 ユーロの流通税がかかるため、税負担率は 7.2%となる。

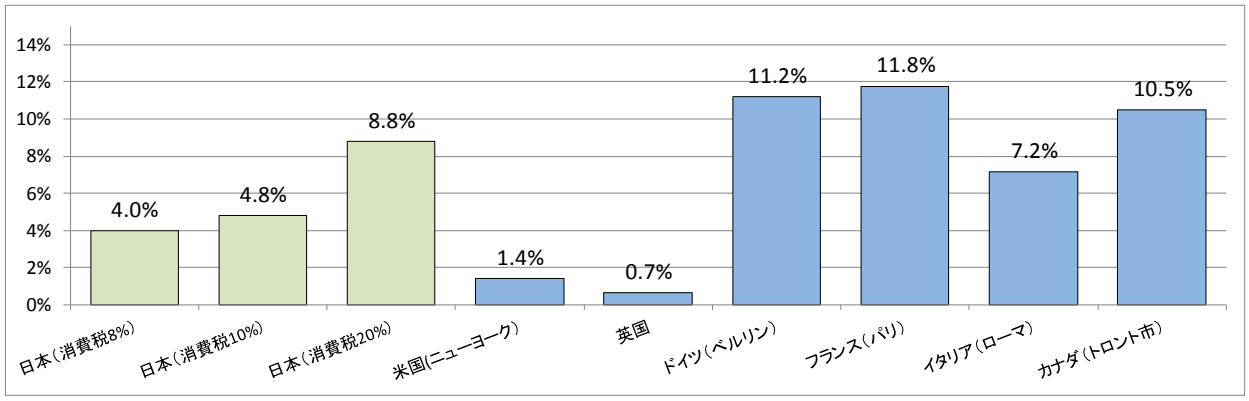
- カナダの付加価値税は、13%の標準税率に対するリベート制度により、実効税率は 9.02%に低下している。流通税は標準課税ではオンタリオ州とトロント市の合計で 2.83%の負担になるところ、一次取得者向けのリベート制度により 1.46%まで軽減される。
- 以上から注文住宅（土地及び建物の建築工事）の場合の負担を試算すると、日本は米国やドイツやフランス、カナダ、イタリアよりも土地の付加価値税分だけ負担は少ないが、米国や英国よりも負担は多めとなる。

注文新築住宅 （土地先行購入）	日本（円）	米国（$） ニューヨーク市	英国（£） ロンドン	ドイツ（€） ベルリン	フランス（€） パリ	イタリア（€） ローマ	カナダ（CA$） トロント
対円為替レート	ー	110	145	125	125	125	83
住宅価格	50,000,000	454,545	344,828	400,000	400,000	400,000	602,410
土地分	30,000,000	272,727	206,897	240,000	240,000	240,000	361,446
建物分	20,000,000	181,818	137,931	160,000	160,000	160,000	240,964
付加価値税（消費税）	1,600,000	0	0	30,400	32,000	6,400	54,313
不動産取得税等	60,000	6,364	2,241	14,400	15,080	22,300	8,821
登録免許税等	336,000	0	0	0	0	0	0
流通税・付加価値税合計：	1,996,000	6,364	2,241	44,800	47,080	28,700	63,135
取得価格比率：	3.99%	1.40%	0.65%	11.20%	11.77%	7.18%	10.48%

※現金ベース取引を想定（融資なし）



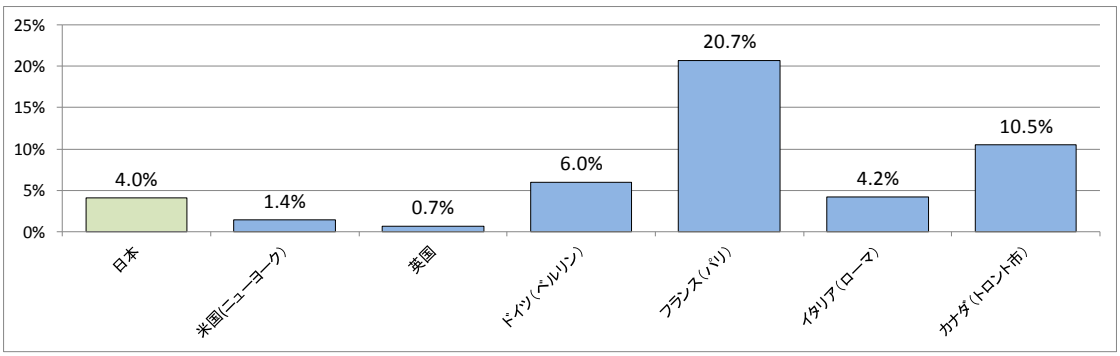
- 消費税率が 10%及び 20%になる場合の日本の負担率を試算すると各々4.8%及び 8.8%となる。



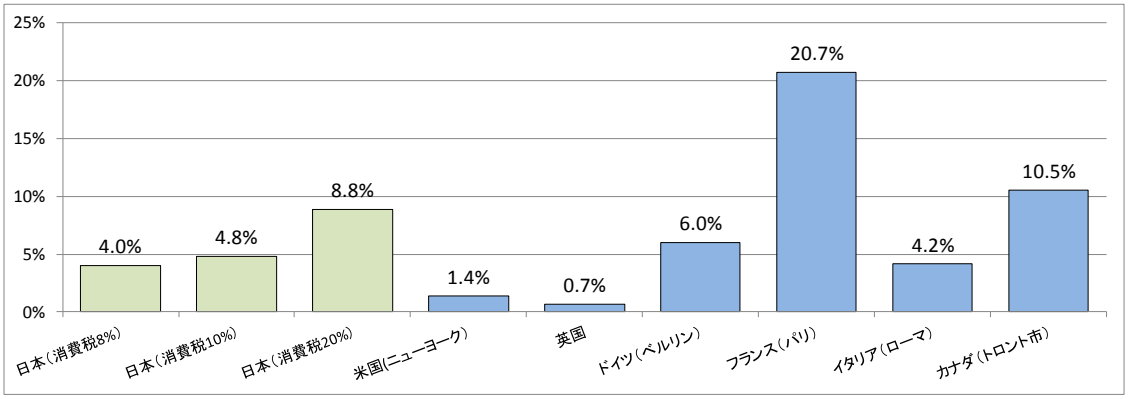
3. 流通税及び付加価値税の税負担率の比較（新築分譲住宅取引）

- 建物土地一体の新築分譲住宅の取引の場合を試算する。試算結果では、上述の2. との違いはドイツとフランス、イタリアに生じる。
- ドイツは土地建物一括の不動産取引となり、付加価値税の対象ではないが、建物部分に 6%の流通税がかかるので、試算上の負担は上記2. よりも減る。ただし、実際には建物工事にかかった付加価値税は、その分だけ費用として売値に含まれるため、売値としては把握しにくいものの、消費者の負担は、市場の需給関係が安定している場合は上記2. とほぼ同様になるはずである。
- フランスは土地の先行購入の特例がなくなり、付加価値税 20%と軽減された流通税 0.715%が土地と建物の双方にかかるため、負担は 20.7%となる。また、都市政策優先地域の社会持家の取引には 5.5%の軽減税率が適用されるものの、前述の通り、パリ市や近郊のストックは極めて限られており、所得要件や募集時の需給により、希望する社会住宅を必ず購入できるわけではないため、本試算では考慮していない。仮に考慮したとすれば、フランスの負担率 20.72%は、6.22%まで軽減される。
- イタリアは主たる住宅への軽減措置が効いて負担率は 4.2%となり、上記2. よりも負担は軽減される。

分譲住宅	日本（円）	米国（$）	英国（£）	ドイツ（€）	フランス（€）	イタリア（€）	カナダ（CA$）
		ニューヨーク市	ロンドン	ベルリン	パリ	ローマ	トロント
対円為替レート	―	110	145	125	125	125	83
住宅価格	50,000,000	454,545	344,828	400,000	400,000	400,000	602,410
土地分	30,000,000	272,727	206,897	240,000	240,000	240,000	361,446
建物分	20,000,000	181,818	137,931	160,000	160,000	160,000	240,964
付加価値税（消費税）	1,600,000	0	0	0	80,000	16,000	54,313
不動産取得税等	60,000	6,364	2,241	24,000	2,860	600	8,821
登録免許税等	357,000	0	0	0	0	0	0
流通税・付加価値税合計：	2,017,000	6,364	2,241	24,000	82,860	16,600	63,135
取得価格比率：	4.03%	1.40%	0.65%	6.00%	20.72%	4.15%	10.48%



- 消費税率が 10%及び 20%になる場合の日本の負担率を試算すると各々4.8%及び 8.8%である。



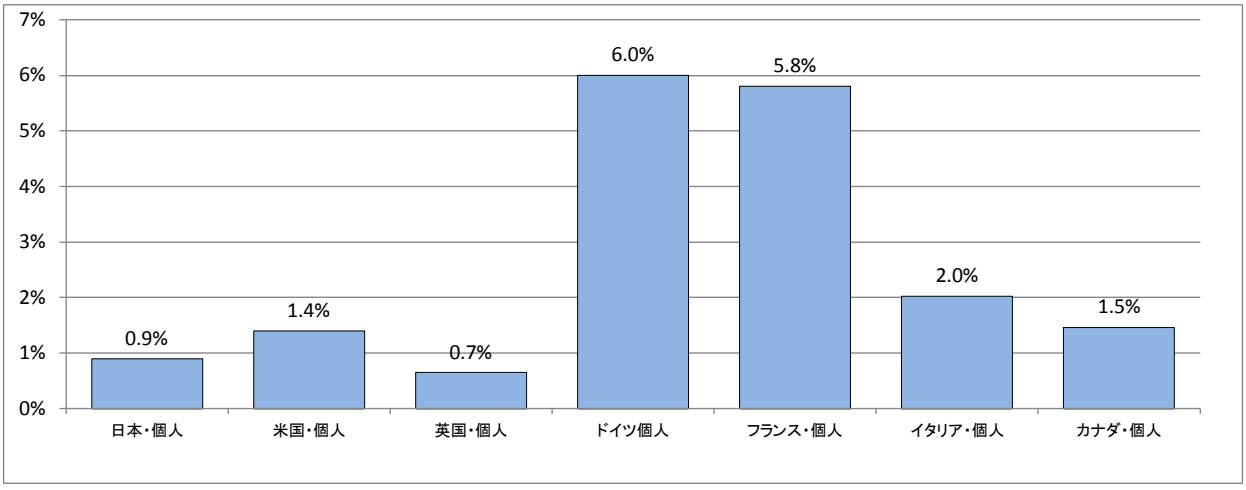
4. 流通税及び付加価値税の税負担率の比較（既存住宅取引）

- 既存住宅取引の場合の各国の流通税及び付加価値税の負担を比較する。既存住宅取引には、売主が個人の場合及び事業者（課税登録が必要な事業者）の場合があり、既存住宅取引であっても、付加価値税負担が出るかどうかは、売主が個人か事業者かによって異なる。
- 各国とも、個人が売主の場合には付加価値税は非課税となるため、流通税だけの負担となり、流通税率が高めのドイツとフランス以外はいずれも試算上は 2.0%以下の負担率である。
- 事業者が売主になる場合（買取再販事業と想定される）は、日本やフランス、イタリア、カナダでは、付加価値税が課せられることになる。
- フランスの場合は、事業者のマージン分にのみ標準税率で課税される（試算では軽微な補修費を含むマージンを 15%と仮定した）ため負担は 8.8%となる。
- イタリアの場合は事業者からの購入では、主たる住宅であるために付加価値税は 4%の軽減課税と 600 ユーロの定額流通税で負担は 4.2%となる。一方、建物と土地が一体となった既存住宅を個人売主から購入する場合は、付加価値税はかからず、2%と 100 ユーロの定額流通税だけで済む。
- カナダの場合は既存住宅を修繕して再販した場合は、実質的な改修工事で新築と同等と見なされない限り、新築リベート制度は適用されず標準税率 13%で課税されるため、販売価格に対する税負担率は新築よりも高くなる。事業者が売主になる場合は、新築物件でも、既存住宅でも課税される。
- 米国には付加価値税がないため、新築や既存住宅取引に対しては流通税だけの課税となる。英国の既存住宅取引は売主が個人でも事業者でも原則非課税である。ドイツの場合、既存住宅取引は不動産取引となるため、売主が個人でも事業者でも付加価値税は非課税となる。

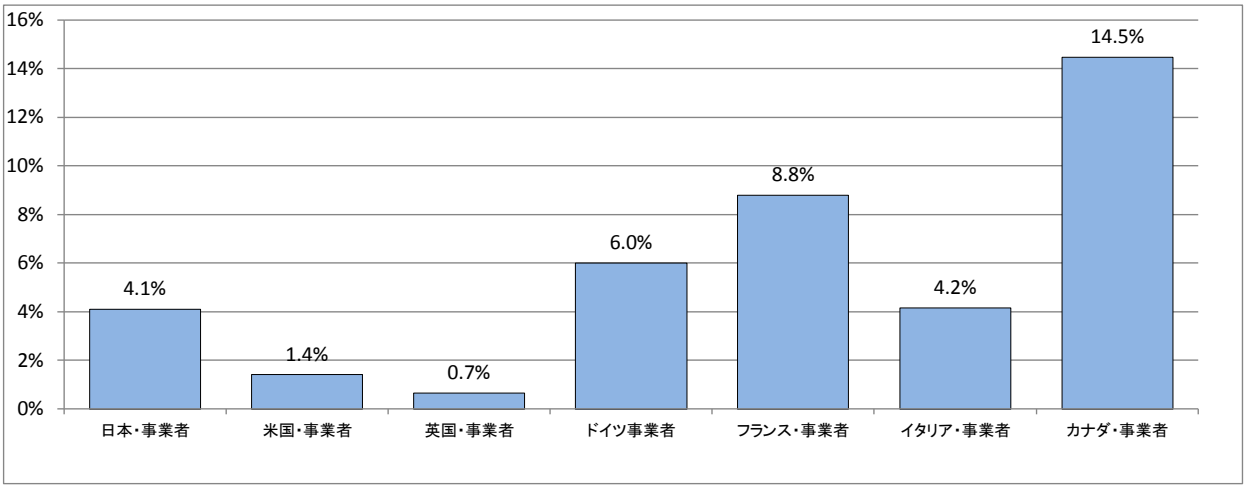
	日本（円）		米国（$）		英国（£）		ドイツ（€）		フランス（€）		イタリア（€）		カナダ（CA$）	
	事業者売主	個人主	事業者売主	個人主	事業者売主	個人主	事業者売主	個人主	事業者売主	個人主	事業者売主	個人主	事業者売主	個人主
対円為替レート	―		110		145		125		125		125		83	
住宅価格	50,000,000	50,000,000	454,545	454,545	344,828	344,828	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	602,410	602,410
土地分	30,000,000	30,000,000	272,727	272,727	206,897	206,897	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	361,446	361,446
建物分	20,000,000	20,000,000	181,818	181,818	137,931	137,931	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	240,964	240,964
付加価値税（消費税）	1,600,000	0	0	0	0	0	0	0	12,000	0	16,000	0	78,313	0
不動産取得税等	60,000	60,000	6,364	6,364	2,241	2,241	24,000	24,000	23,227	23,227	600	8,100	8,821	8,821
登録免許税等	336,000	357,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
流通税・付加価値税合計：	1,996,000	417,000	6,364	6,364	2,241	2,241	24,000	24,000	35,227	23,227	16,600	8,100	87,135	8,821
取得価格比率：	3.99%	0.83%	1.40%	1.40%	0.65%	0.65%	6.00%	6.00%	8.81%	5.81%	4.15%	2.03%	14.46%	1.46%

※モデルとする既存住宅は築10年　※事業者のマージンを15%と仮定　※事業者が課税される場合もある。新築リベート制度は適用なし。

○売主が個人の場合



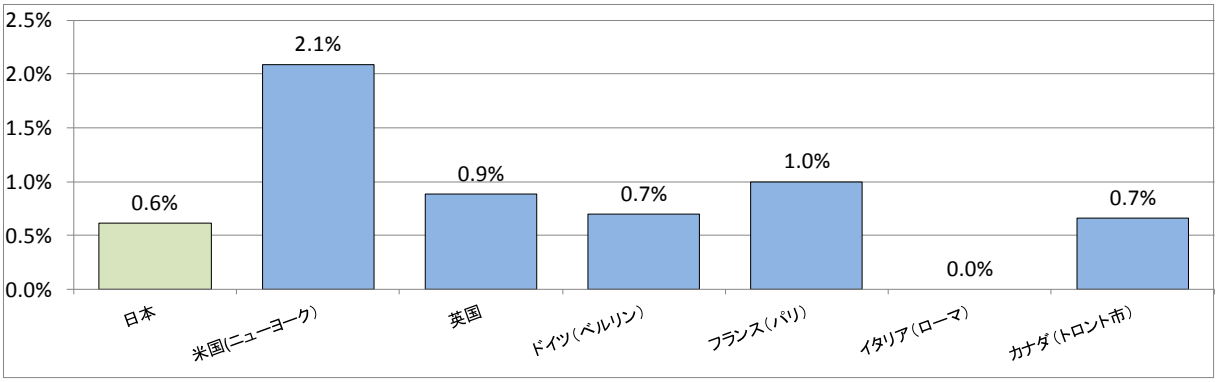
○売主が課税事業者の場合



5. 保有税の税負担率の比較

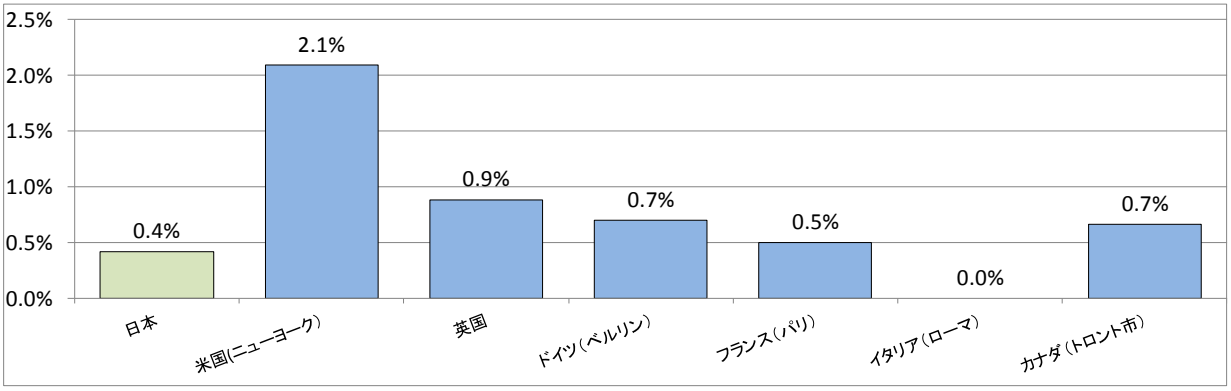
- 各国の住宅取得時の初年度における保有税負担を新築特例なしで試算すると、米国の負担が最も高く 2.1%程度となる。次にフランスの 1.0%、英国の 0.9%、ドイツの 0.7%、カナダの 0.7%、日本の 0.6%と続く。イタリアの主たる住宅は非課税である。

	日本(円)	米国($)	英国(£)	ドイツ(€)	フランス(€)	イタリア(€)	カナダ(CA$)
		ニューヨーク市	ロンドン、ハリンゲイ	ベルリン	パリ	ローマ	トロント
対円為替レート	ー	110	145	125	125	125	83
住宅価格	50,000,000	454,545	344,828	400,000	400,000	400,000	602,410
土地分	30,000,000	272,727	206,897	240,000	240,000	240,000	361,446
建物分	20,000,000	181,818	137,931	160,000	160,000	160,000	240,964
固定資産税(保有税)	245,098	9,509	3,049	2,790	4,000	0	3,986
都市計画税	63,000	0	0	0	0	0	0
その他							
保有税計:	308,098	9,509	3,049	2,790	4,000	0	3,986
取得価格比率:	0.62%	2.09%	0.88%	0.70%	1.00%	0.00%	0.66%



- 上記に、日本とフランスの新築特例を考慮した結果は次の通りである。日本の負担は 0.6%から 0.4%に低下し、フランスも 1.0%から 0.5%に軽減される。

	日本（円）	米国（$）	英国（£）	ドイツ（€）	フランス（€）	イタリア（€）	カナダ（CA$）
		ニューヨーク市	ロンドン、ハリンゲイ	ベルリン	パリ	ローマ	トロント
対円為替レート	―	110	145	125	125	125	83
住宅価格	50,000,000	454,545	344,828	400,000	400,000	400,000	602,410
土地分	30,000,000	272,727	206,897	240,000	240,000	240,000	361,446
建物分	20,000,000	181,818	137,931	160,000	160,000	160,000	240,964
固定資産税（保有税）	245,098	9,509	3,049	2,790	4,000	0	3,986
都市計画税	63,000	0	0	0	0	0	0
新築特例	▲ 98,000				▲ 2,000		
保有税計：	210,098	9,509	3,049	2,790	2,000	0	3,986
取得価格比率：	0.42%	2.09%	0.88%	0.70%	0.50%	0.00%	0.66%

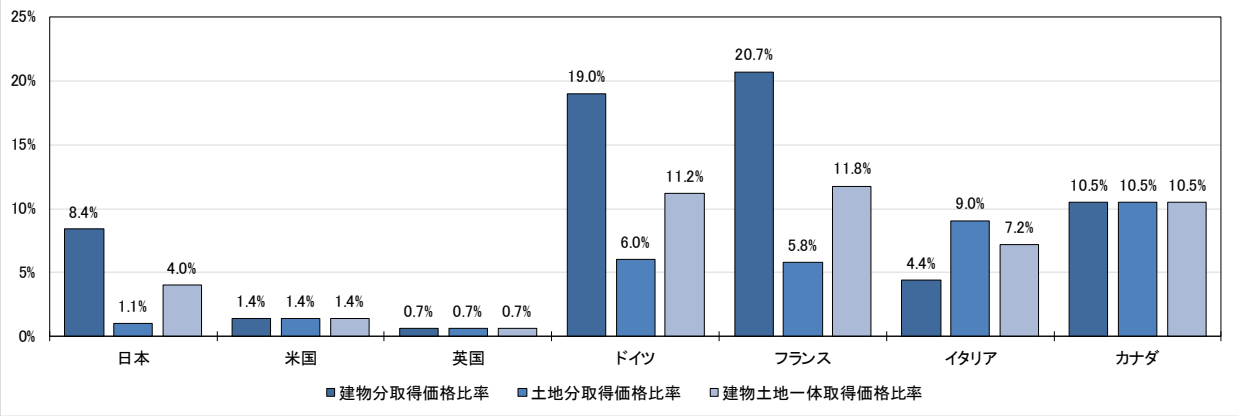


6. 建物・土地別の各国流通税及び付加価値税、保有税の負担比較

- 日本の建物だけへの課税負担が国際的にどの程度なのかを比較するために、各国とも建物と土地に分けて、建物分、土地分、建物・土地一体による取得価格に占める流通税と付加価値税（消費税）負担率を試算した。
- 上記2．と同条件の注文住宅の場合、日本は建物だけに消費課税されるため、建物分の負担率が8.4%となるが、土地には流通税だけがかかるため負担は 1.1%と建物と比べて軽減される。
- 米国及び英国、カナダは建物と土地に分かれた課税標準や税率、特例がないため、建物・土地一体の場合の負担率は、各々1.4%及び 0.7%、10.5%と同じである。
- ドイツは建物には付加価値税、土地には流通税が各々かかる。フランスは住宅用地の先行取得特例を使えば、土地には付加価値税ではなく流通課税だけで済む。このため、建物と土地の負担率は異なる。付加価値税率が高いため、建物の負担比率は独仏各々19.0%及び 20.7%となる。上記、建物だけの注文住宅の比率と同じになる。イタリアは建物の付加価値税において主たる住宅の特例により 4%の軽減税率と定額 600 ユーロの流通税が適用されるが、別途行う個人売主からの土地購入で 9%及び定額 100 ユーロの税負担がかかる。
- この試算からすると、日本やドイツ、フランスでは、建物が土地に対して不利になっている様子がうかがえる。イタリアはこの取引形態だけだと建物の方が有利である。

（注文住宅の流通税と付加価値税の場合、上記 2.と同条件）

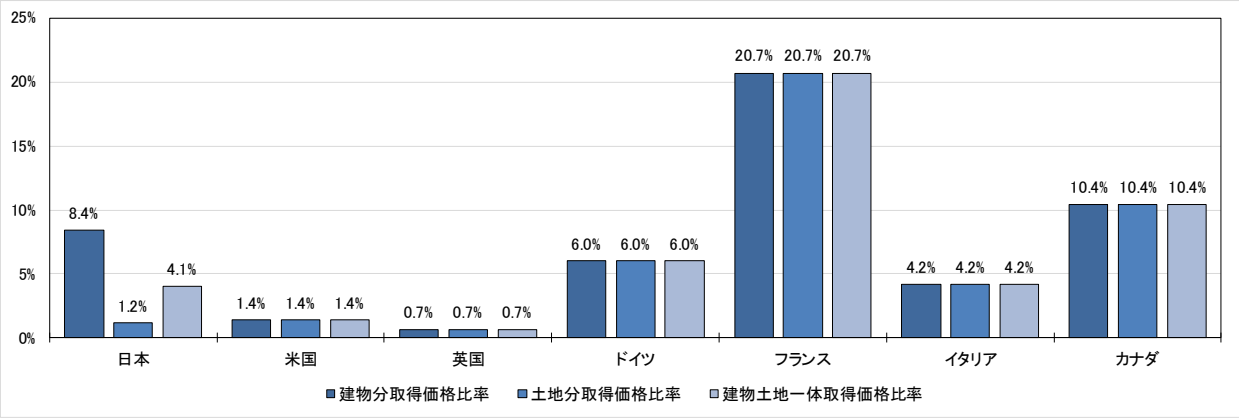
	日本（円）	米国（$）	英国（£）	ドイツ（€）	フランス（€）	イタリア（€）	カナダ（CA$）
	日本	ニューヨーク市	ロンドン	ベルリン	パリ	ローマ	トロント
対円為替レート	ー	110	145	125	125	125	83
住宅価格	50,000,000	454,545	344,828	400,000	400,000	400,000	602,410
土地分	30,000,000	272,727	206,897	240,000	240,000	240,000	361,446
建物分	20,000,000	181,818	137,931	160,000	160,000	160,000	240,964
付加価値税（消費税）	1,600,000	0	0	30,400	32,000	6,400	54,313
不動産取得税等	60,000	6,364	2,241	14,400	15,080	22,300	8,821
登録免許税等	336,000	0	0	0	0	0	0
流通税・付加価値税合計：	1,996,000	6,364	2,241	44,800	47,080	28,700	63,135
取得価格比率	3.99%	1.40%	0.65%	11.20%	11.77%	7.18%	10.48%
付加価値税（消費税）	1,600,000	0	0	30,400	32,000	6,400	21,725
不動産取得税等	60,000	2,545	897	0	1,144	600	3,529
登録免許税等	21,000	0	0	0	0	0	0
建物分税額	1,681,000	2,545	897	30,400	33,144	7,000	25,254
建物取得価格比率	8.41%	1.40%	0.65%	19.00%	20.72%	4.38%	10.48%
付加価値税（消費税）	0	0	0	0	0	0	32,588
不動産取得税等	0	3,818	1,345	14,400	13,936	21,700	5,293
登録免許税等	315,000	0	0	0	0	0	0
土地分税額	315,000	3,818	1,345	14,400	13,936	21,700	37,881
土地取得価格比率	1.05%	1.40%	0.65%	6.00%	5.81%	9.04%	10.48%



（分譲住宅の流通税と付加価値税の場合、上記 3 と同条件）

- 同様に、上記3. と同条件の新築分譲住宅の場合で試算すると、ドイツは建物・土地一体の不動産取引となり、付加価値税ではなく、流通税だけが課税されるため、建物と土地のいずれも 6.0%の負担となる。
- フランスは建物・土地一体の不動産取引となり、総取引価格に対し付加価値税 20%がかかる他、軽減された流通税 0.715%がかかるため、建物と土地のいずれも 20.7%の負担となる。
- イタリアも建物・土地一体の取引となるが、主たる住宅とすることから、付加価値税 4%と定額流通税 600 ユーロだけで済む。
- 分譲住宅取引の場合、日本を除く各国とも建物と土地への課税は中立的である。日本だけが建物への負担が大きい。

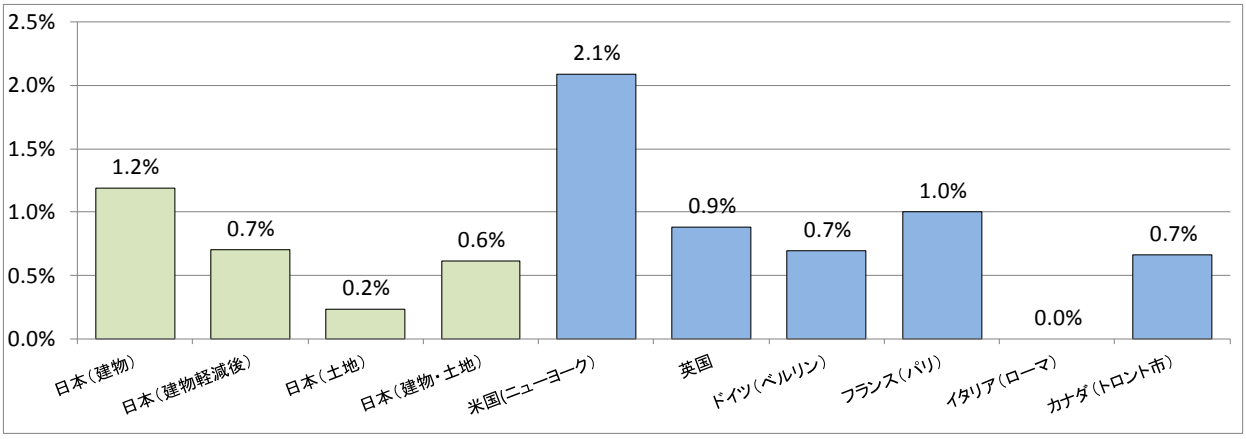
	日本（円）	米国（$）	英国（£）	ドイツ（€）	フランス（€）	イタリア（€）	カナダ（CA$）
	日本	ニューヨーク市	ロンドン	ベルリン	パリ	ローマ	トロント
対円為替レート	ー	110	145	125	125	125	83
住宅価格	50,000,000	454,545	344,828	400,000	400,000	400,000	602,410
土地分	30,000,000	272,727	206,897	240,000	240,000	240,000	361,446
建物分	20,000,000	181,818	137,931	160,000	160,000	160,000	240,964
付加価値税（消費税）	1,600,000	0	0	0	80,000	16,000	54,313
不動産取得税等	60,000	6,364	2,241	24,000	2,860	600	8,821
登録免許税等	357,000	0	0	0	0	0	0
流通税・付加価値税合計：	2,017,000	6,364	2,241	24,000	82,860	16,600	63,135
取得価格比率	4.03%	1.40%	0.65%	6.00%	20.72%	4.15%	10.48%
付加価値税（消費税）	1,600,000	0	0	0	32,000	6,400	21,725
不動産取得税等	60,000	2,545	897	9,600	1,144	240	3,529
登録免許税等	42,000	0	0	0	0	0	0
建物分税額	1,702,000	2,545	897	9,600	33,144	6,640	25,254
建物取得価格比率	8.51%	1.40%	0.65%	6.00%	20.72%	4.15%	10.48%
付加価値税（消費税）	0	0	0	0	48,000	9,600	32,588
不動産取得税等	0	3,818	1,345	14,400	1,716	360	5,293
登録免許税等	315,000	0	0	0	0	0	0
土地分税額	315,000	3,818	1,345	14,400	49,716	9,960	37,881
土地取得価格比率	1.05%	1.40%	0.65%	6.00%	20.72%	4.15%	10.48%



（新築住宅の保有税の場合）

新築住宅の保有税の場合、G7 各国中、日本だけが建物と土地を各々異なる方式で評価し、課税している。日本以外の各国においては、建物と土地に対する課税が中立的に行われている。

日本の場合は、一般に土地の課税標準は、小規模住宅用地の特例により 6 分の 1 に軽減されているのに対し、住宅の課税標準は軽減されていないため（3 年間、2 分の 1 の新築特例あり）、税制上は土地が有利になっており、建物に対して中立的ではない。試算では、新築特例による建物の負担率は 1.2%から 0.7%に軽減されるが、土地の負担は 0.2%程度なので、引き続き、建物と土地の負担は中立的ではない。



7. 住宅取得促進税制による税負担の軽減率の比較

日本のローン減税は各年度のローン残高の 1%を税額控除することができ（限度 40 万円）、10 年間で最大 400 万円まで控除できる。比較にあたり、各国の住宅取得・所有世帯の年収を 700 万円相当として、試算すると、日本は 10 年間で最大の 400 万円までは消化できないが、318 万円まで税額控除することができる。

米国の利子所得控除制度の場合は、限界税率を 12%として計算すると、10 年間で 183 万円相当の減税効果が得られる。この利子所得控除制度は、融資残高がなくなるまで続けられる。融資期間を 30 年とした場合の減税総額は 374 万円相当なので、長期にみれば、日本のローン減税と同等以上の効果をもつ。

また、米国では利子所得の控除に加え、持家の財産税などの地方税を最大年間 1 万ドルまで所得控除可能であるため、限界税率を 12%として試算し、持家の税負担軽減策として考慮した。

	日本（円）	米国（$）	英国（£）	ドイツ（€）	フランス（€）	イタリア（€）	カナダ（CA$）
世帯年収（万円、ドル、ユーロ）	700	63,636	取得促進税制なし		56,000	56,000	取得促進税制なし
住宅融資額（千円、75%）	3,750	340,909			300,000	300,000	
利子率（融資期間30年）	1.50%	4.45%			1.46%	2.50%	
1年目減税額	365,010	2,961		2,400	1,752	760	
2年目	354,871	2,931		2,400	1,693	760	
3年目	344,579	2,900		2,400	1,634	760	
4年目	334,133	2,867		2,400	1,574	760	
5年目	323,530	2,833		2,400	1,513	760	
6年目	312,769	2,797		2,400	1,450	760	
7年目	301,846	2,760		2,400	1,387	760	
8年目	290,759	2,721		2,400	1,324	760	
9年目	279,505	2,680		2,400	1,259	760	
10年目	268,083	2,637		2,400	1,193	760	
5年目累計	1,722,124	14,493		12,000	8,166	3,800	
10年目累計	3,175,085	28,087		24,000	14,779	7,600	
		3,089,546 円相当		3,000,000 円相当	1,847,375 円相当	950,000 円相当	

イタリアのローン減税は、利子相当額の 19%で利子の控除対象限度は 4,000 ユーロであるため、毎年最大 760 ユーロの減税が得られる。10 年間では、総額で 95 万円相当の減税効果が得られる。このローン減税は、融資残高がなくなるまで続けられる。融資期間を 30 年とした場合の減税総額は 216 万円相当となる。

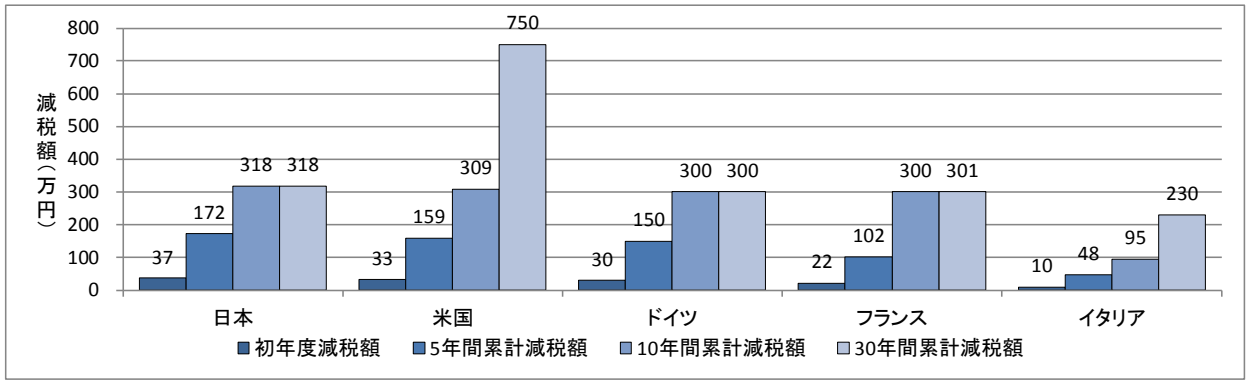
ドイツでは、シリア難民の流入により住宅価格が高騰したことから、子どもがいるファミリー世帯の住宅取得を援助しつつ住宅建設を促進するために、2018 年 1 月 1 日以降に持家の売買契約を締結したか建築許可を受けた場合、住宅こども手当が支給されることとなった。年収 9 万ユーロ以下の 18 歳未満の児童手当支給を受けている子どもがいる世帯が対象であり、子ども一人当たり年間 15,000 ユーロが支給される。子どもが二人であれば倍の 30,000 ユーロが支給され、子どもの数が増えるたびに 15,000 ユーロが支給される。子どもの数に限度はない（子どものいない世帯は対象外である）。年収 9 万ユーロが対象であり、子ども二人目以降は 15,000 ユーロずつ限度がかさ上げされる。この制度は優遇税制ではなく、補助制度であるが、持家取得に影響を与えることから、本調査では、子ども二人の場合を想定して試算に加え、各国と比較するものとする。

また、フランスではかつて住宅ローン減税が廃止された際に、代替的持家取得支援制度として、金利ゼロ%融資制度が導入された経緯があるため、この制度の効果も試算し、各国の住宅取得促進税制や補助とともに比較することとする。金利ゼロ%融資制度では、住宅立地がパリ市と近郊の場合、住宅融資額の 40%を金利ゼロ%で 25 年間の融資を受けることができるため、一般的な住宅融資金利で 100%を借り入れた場合と、40%を金利ゼロ%で借り入れた場合との差額を制度による支援効果としてみることとした。住宅価格に占める融資総額は、住宅融資制度上、必要とされている 75%に設定した（必ず 25%の頭金が必要）。

以上による試算結果をみたものが次表である。

■日本・米国・ドイツ・フランス・イタリアの住宅取得促進制度の効果

	日本	米国	ドイツ	フランス	イタリア
初年度減税額	365,010	325,764	300,000	219,000	95,000
5 年間累計減税額	1,722,124	1,594,211	1,500,000	1,020,709	475,000
10 年間累計減税額	3,175,085	3,089,546	3,000,000	3,000,000	950,000
30 年間累計減税額	3,175,085	7,504,591	3,000,000	3,011,702	2,301,555



（試算表）

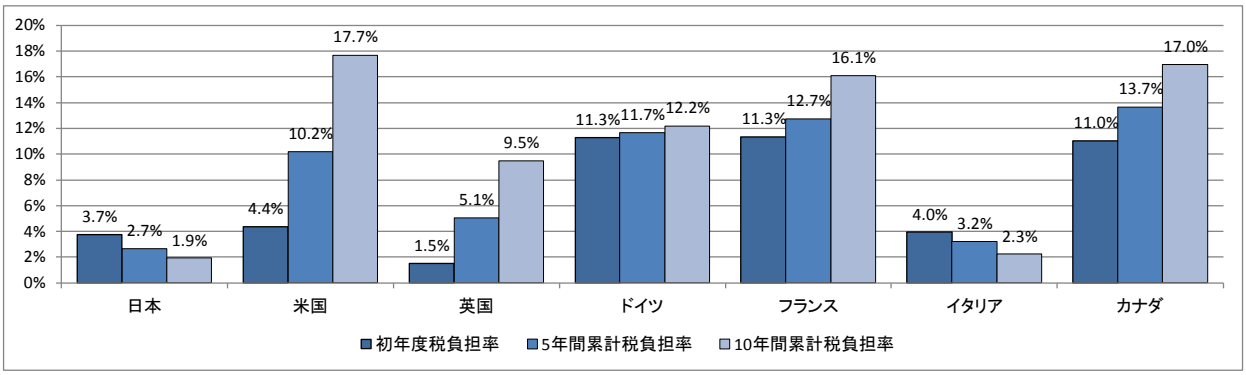
年	日本（円、30年）					米国（ドル、30年）				米国地方税の所得控除	
	元利均等額	元本額	利子額	元本残高	元本残高×1%（減税額）	元利均等額	元本額	利子額	限界税率約12%（減税額）	財産税額	限界税率約12%（減税額）
1	1,561,470	998,970	562,500	36,501,030	365,010	20,806	5,636	15,170	1,820	9,509	1,141
2	1,561,470	1,013,954	547,515	35,487,076	354,871	20,806	5,886	14,920	1,790	9,509	1,141
3	1,561,470	1,029,163	532,306	34,457,913	344,579	20,806	6,148	14,658	1,759	9,509	1,141
4	1,561,470	1,044,601	516,869	33,413,312	334,133	20,806	6,422	14,384	1,726	9,509	1,141
5	1,561,470	1,060,270	501,200	32,353,042	323,530	20,806	6,708	14,098	1,692	9,509	1,141
6	1,561,470	1,076,174	485,296	31,276,868	312,769	20,806	7,006	13,800	1,656	9,509	1,141
7	1,561,470	1,092,317	469,153	30,184,552	301,846	20,806	7,318	13,488	1,619	9,509	1,141
8	1,561,470	1,108,701	452,768	29,075,850	290,759	20,806	7,644	13,162	1,579	9,509	1,141
9	1,561,470	1,125,332	436,138	27,950,519	279,505	20,806	7,984	12,822	1,539	9,509	1,141
10	1,561,470	1,142,212	419,258	26,808,307	268,083	20,806	8,339	12,467	1,496	9,509	1,141
11	1,561,470	1,159,345	402,125	25,648,962		20,806	8,710	12,096	1,452	9,509	1,141
12	1,561,470	1,176,735	384,734	24,472,227		20,806	9,098	11,708	1,405	9,509	1,141
13	1,561,470	1,194,386	367,083	23,277,841		20,806	9,502	11,304	1,356	9,509	1,141
14	1,561,470	1,212,302	349,168	22,065,539		20,806	9,925	10,881	1,306	9,509	1,141
15	1,561,470	1,230,486	330,983	20,835,052		20,806	10,367	10,439	1,253	9,509	1,141
16	1,561,470	1,248,944	312,526	19,586,108		20,806	10,828	9,978	1,197	9,509	1,141
17	1,561,470	1,267,678	293,792	18,318,430		20,806	11,310	9,496	1,139	9,509	1,141
18	1,561,470	1,286,693	274,776	17,031,737		20,806	11,813	8,992	1,079	9,509	1,141
19	1,561,470	1,305,993	255,476	15,725,744		20,806	12,339	8,467	1,016	9,509	1,141
20	1,561,470	1,325,583	235,886	14,400,160		20,806	12,888	7,918	950	9,509	1,141
21	1,561,470	1,345,467	216,002	13,054,693		20,806	13,462	7,344	881	9,509	1,141
22	1,561,470	1,365,649	195,820	11,689,044		20,806	14,061	6,745	809	9,509	1,141
23	1,561,470	1,386,134	175,336	10,302,910		20,806	14,687	6,119	734	9,509	1,141
24	1,561,470	1,406,926	154,544	8,895,984		20,806	15,340	5,466	656	9,509	1,141
25	1,561,470	1,428,030	133,440	7,467,955		20,806	16,023	4,783	574	9,509	1,141
26	1,561,470	1,449,450	112,019	6,018,504		20,806	16,736	4,070	488	9,509	1,141
27	1,561,470	1,471,192	90,278	4,547,312		20,806	17,481	3,325	399	9,509	1,141
28	1,561,470	1,493,260	68,210	3,054,052		20,806	18,258	2,548	306	9,509	1,141
29	1,561,470	1,515,659	45,811	1,538,394		20,806	19,071	1,735	208	9,509	1,141
30	1,561,470	1,538,394	23,076	0		20,806	19,920	886	106	9,509	1,141
累計	46,844,087	37,500,000	9,344,087		3,175,085	624,180	340,909	283,271	33,992		34,231
					所得税700万円でも控除可能の範囲				3,739,171円相当		3,765,420円相当

年	フランス（ユーロ、25年）					イタリア（ユーロ、30年）				
	元利均等返済額60%民間融資	同左元本額	同左利子額	100%民間銀行融資の場合の金利負担額	0%融資による利益額	元利均等額	元本額	利子額	利子の19%	年間限度（減税額）
1	8,646	6,018	2,628	4,380	1,752	14,333	6,833	7,500	1,425	760
2	8,646	6,105	2,540	4,234	1,693	14,333	7,004	7,329	1,393	760
3	8,646	6,195	2,451	4,085	1,634	14,333	7,179	7,154	1,359	760
4	8,646	6,285	2,361	3,934	1,574	14,333	7,359	6,975	1,325	760
5	8,646	6,377	2,269	3,781	1,513	14,333	7,543	6,791	1,290	760
6	8,646	6,470	2,176	3,626	1,450	14,333	7,731	6,602	1,254	760
7	8,646	6,564	2,081	3,469	1,387	14,333	7,925	6,409	1,218	760
8	8,646	6,660	1,985	3,309	1,324	14,333	8,123	6,211	1,180	760
9	8,646	6,757	1,888	3,147	1,259	14,333	8,326	6,008	1,141	760
10	8,646	6,856	1,789	2,982	1,193	14,333	8,534	5,799	1,102	760
11	8,646	6,956	1,689	2,816	1,126	14,333	8,747	5,586	1,061	760
12	8,646	7,058	1,588	2,646	1,059	14,333	8,966	5,367	1,020	760
13	8,646	7,161	1,485	2,475	990	14,333	9,190	5,143	977	760
14	8,646	7,265	1,380	2,300	920	14,333	9,420	4,914	934	760
15	8,646	7,371	1,274	2,124	849	14,333	9,655	4,678	889	760
16	8,646	7,479	1,167	1,944	778	14,333	9,897	4,437	843	760
17	8,646	7,588	1,057	1,762	705	14,333	10,144	4,189	796	760
18	8,646	7,699	947	1,578	631	14,333	10,398	3,936	748	748
19	8,646	7,811	834	1,390	556	14,333	10,658	3,676	698	698
20	8,646	7,926	720	1,200	480	14,333	10,924	3,409	648	648
21	8,646	8,041	604	1,007	403	14,333	11,197	3,136	596	596
22	8,646	8,159	487	812	325	14,333	11,477	2,856	543	543
23	8,646	8,278	368	613	245	14,333	11,764	2,569	488	488
24	8,646	8,399	247	412	165	14,333	12,058	2,275	432	432
25	8,646	8,521	124	207	83	14,333	12,360	1,974	375	375
26						14,333	12,669	1,665	316	316
27						14,333	12,985	1,348	256	256
28						14,333	13,310	1,023	194	194
29						14,333	13,643	691	131	131
30						14,333	13,984	350	66	66
累計	216,140	180,000	36,140	60,234	24,094	429,999	300,000	129,999	24,700	18,412
					3,011,702円相当					2,301,555円相当

試算結果をみると、期間 10 年までの負担軽減額はいずれも 300 万円超であり、日本と米国、ドイツ、フランスはほぼ同様の取得促進効果があるものと考えられる。30 年間という長期間でみると、日本とドイツの制度は最大 10 年間であることから、期間制限がなく、100 万ドルの融資残高までを援助している米国の利子所得控除制度が有利となる。

8. 流通税・付加価値税・保有税・住宅取得促進税制を考慮した税負担率の比較

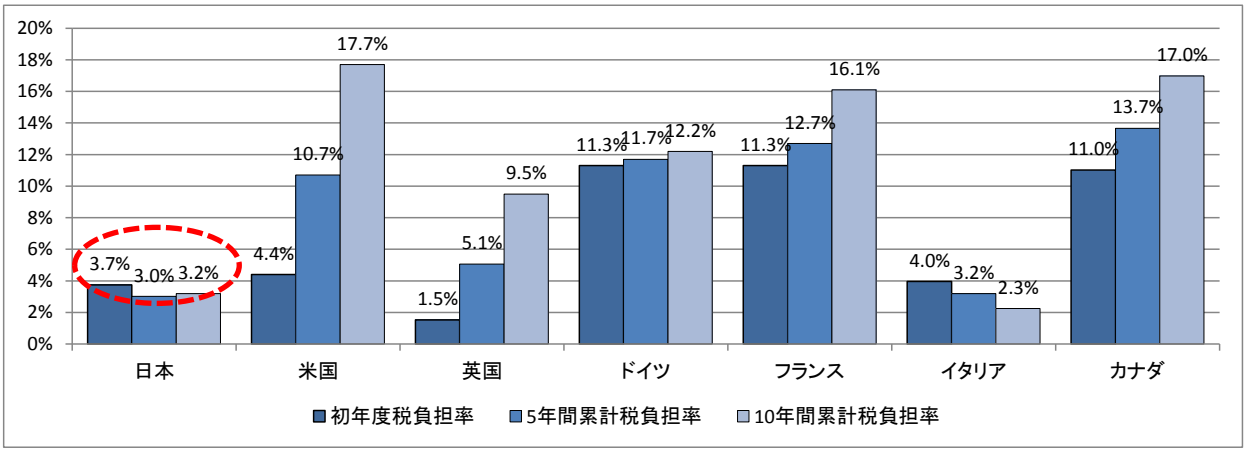
- これまでの流通税・付加価値税・保有税の負担や住宅取得促進税制による負担軽減措置を考慮して、住宅価格に対する負担比率を試算すると、5 年や 10 年間の累計では、日本の負担が G7 各国の中では最も低くなる。これは、まだ消費税率が住宅の建物だけに課税されることや英独仏伊やカナダよりもまだ低位の水準にあること、英独仏カナダには取得促進税制や税制以外の支援制度を考慮していないことに加え、日本の固定資産税負担が米英に比べて低めであり、さらに日本の住宅ローン減税が米国やドイツ、フランス、イタリアと比較して、最初の 10 年間で多めの援助を得られることが理由である。
- 日本はローン減税の効果が 10 年間続き、保有税負担も経年減価により軽減するため、初年度、5 年累計、10 年累計の順に、税負担を累計しても負担率は低下する。
- 主たる住宅の保有税が非課税で、ローン減税制度があるイタリアも負担は軽減する。
- 流通税負担が低く、付加価値税がない米国では、利子所得控除制度の効果よりも財産税負担が重たいため、10 年累計の税負担は 20%を超える。英国は住宅取得促進税制等がないため、保有税負担が次第に重くなり、10 年累計の負担は上昇する。ドイツやフランス、カナダも同様である。



なお、日本の住宅の建物（家屋）の固定資産評価の試算にあたって、経年減価は、固定資産評価基準（家屋）の別紙第 9 木造家屋経年減点補正率基準表のうち、延べ床面積 1.0 ㎡当たり再建築費評点数別区分において、83,000 点以上 128,000 点未満の経過年数と経年減点補正率を用いている（初年度で 0.80、経過年数 25 年で 0.2 となる）。実際には 3 年毎の評価替えとなるが、試算上は、毎年家屋の評価は減価するようにしている。土地の評価については、変動することもあるため、一定としている。

日本以外の保有税の課税評価については、土地建物一体評価が行われるものとし、住宅価格自体が米英独仏加各国で上昇していることから（イタリアの住宅価格はやや低迷している）、将来にわたり一定として試算している。過去のトレンドから今後 10 年間の住宅価格の上昇を前提に推定すると、これら諸国の保有税負担は、当初の取得価格に対し、さらに上昇することとなる。

日本の住宅の家屋の評価を、建築価格も上昇することから経年減価と相殺され、10 年間は一定を保つと仮定した場合の比較結果は次の通りである。5 年目の累計による負担が 2.7%から 3.0%に増え、10 年目は 1.9%から 3.2%に増えている。それでも、米英独仏伊加各国の負担の方が高い水準にある。



平成３０年度

住宅税制の抜本的見直しに向けた調査

［報告書］

2019 年 3 月

◎研究主体

一般社団法人 住宅生産団体連合会

〒102-0085 東京都千代田区六番町 3 番地 六番町 SK ビル 2 階

◎調査研究受託

株式会社 ニッセイ基礎研究所

〒102-0073 東京都千代田区九段北 4-1-7