

1. 提言の目的

「継続的な民間住宅投資により良質な住宅ストックが整備・維持・更新され、市場を通じて長期間にわたって循環使用されることによって、住生活産業ビジョンVer.2018※に描かれた豊かな住生活を国民が享受できる社会＝本格的なストック型社会」に相応しい住宅税制を実現すること。なお、本提言では譲渡益課税及び相続・贈与税の見直しには言及しておらず、今後の検討課題とした。

※2016年に策定された「住生活基本計画」を踏まえ、国民の健康で豊かな住生活の持続的な維持発展のために住生活産業界が取り組むべき役割を明らかにすることを目的として住団連政策委員会が作成したビジョン

2. 現行の住宅税制の問題点

- ① 住宅に対する課税については、取得・保有・流通の各段階で行われてきたことに加え、消費税が追加的に課税されたことにより一層多岐多重なものとなり、特に取得時の負担が過重なものとなったため、民間住宅投資による良質な住宅ストックの整備やリフォームによる既存住宅の性能向上の大きな阻害要因となっている。
- ② 消費税率が数次にわたって上げられたため、取得時期によって税負担が異なるという不公平（世代間の不公平）が発生している。さらに、社会保障コストは国民に公平な負担を求めるべきであるにも関わらず、社会保障目的税である消費税が新設住宅を最初に取得した者だけに課税されるため、公平な負担が実現されていない。
- ③ 時々の住宅事情や経済状況・景気動向に対応しながら、多岐にわたる税目で様々な特例措置が積み重ねられてきた結果、納税者の立場からは複雑で分かり難いものとなっている。

3. 各税の問題点

A) 消費税

- ① 住宅が超長期にわたって既存住宅流通市場を介して所有者を変え、少しずつ消費される資産であるにもかかわらず、新設住宅の最初の取得者に一括して消費税を課税することは、住宅新設のための投資行動を抑制することとなり、税制の中立性が損なわれている。
- ② 既に住宅取得時期によって消費税負担が異なるという世代間の格差が発生しているが、今後の消費税率が引上げによってこの格差が更に拡大することになる。
- ③ これまでの数次にわたる消費税率引上げの度に民間住宅投資が著しく縮小し、良質な住宅ストックの整備に支障が生じている。
- ④ 税率引上げに伴う住宅市場の縮小によって中小事業者の廃業や建設技術者の減少が発生しており、地域の住宅生産体制の崩壊、災害後の暮らしの復旧・復興が困難化等の恐れがある。
- ⑤ 買取再販を通じて既存住宅を取得する場合、当該住宅の新設時の取得者に対し既に消費税が課税されているにもかかわらず、再販価格全体に対して再度課税が行われるため、流通過程におけるリフォームによる質の向上が期待される買取再販の拡大が阻害されている。
- ⑥ 現在、住宅ローン消費税部分も融資対象となっているが、今後、金融引き締めや消費税率の引上げが行われた場合には、担保による債権保全が行われていない消費税部分が融資対象から外され、民間住宅投資の縮小要因になると想定される。

B) 固定資産税

- ① 固定資産税が行政サービスの対価であるという視点から見ると、コストをかけて耐震性やレジリエンス性を高めた良質な住宅（及びその居住者）の方が概して行政への負担が小さいにもかかわらず、コストをかけた住宅であるが故に重い固定資産税が課されていることは不合理であり、このことも良質な住宅ストック形成の阻害要因となっている。
- ② 行政サービスの質と量は建物の有無にかかわらず地価に反映しており、行政サービスの対価としての固定資産税を土地だけではなく建物にまで課すことは応益原則の観点から合理的であるとは言えない。また、建物が整備されて土地の有効利用が実現するまでは税負担額が少なく済むため、都市計画が期待する土地の有効高度利用が進まないという弊害がある。
- ③ 現在の家屋についての固定資産評価は、評価方法が複雑で納税者には理解し難く、3世代100年以上の使用を目指す長期優良住宅等に係る建築技術の進歩への対応が不十分である等、実態を反映した適正なものとは言えない。

C) 流通課税

- ① 不動産取得税 消費税導入後は消費税との重複課税となっており、不動産流通を阻害。
- ② 登録免許税 登記には公信力が認められていないことを踏まえると、税負担が過大。
- ③ 印紙税 税額の多寡と課税文書の証明力の強さに関係が無い、電子契約は非課税である等、合理性に欠ける。

D) 所得税関連（住宅ローン減税制度）

- ① 効果的な住宅取得支援策であるが、住宅取得者の借入額や所得税納税額により自ずから控除額が限定される、土地取得費に対するローンも含めて減税額が決定される等、消費税増税時の需要平準化対策としての効果には限界がある。

4. 住宅税制の抜本的見直しの方向

A) 消費税

- ① 超長期にわたり使用される住宅という財の特性を踏まえ、毎年の住宅サービスの消費に対する課税とすべき。
- ② 上記①が実現するまでは、暫定的に軽減税率を適用し、税率は5%に固定すべき。
- ③ 既存住宅の取得については、販売価格と仕入価格の差額にのみ課税すべき。

B) 固定資産税

- ① 家屋への固定資産税課税を廃止し、土地への課税に一本化する新たな仕組みを構築すべき。

C) 流通課税

- ① 不動産取得税は廃止した上で、固定資産税を都道府県と市区町村が共同で徴収する地方税とし、減収分相当を都道府県分として上乗せ徴収すべき。
- ② 登録免許税は廃止し、登記事務等の行政コストを手数料として徴収すべき。
- ③ 印紙税は廃止すべき。

D) 所得税関連（住宅ローン減税制度）

- ① 住宅に対する消費税課税の見直しを前提に、消費税対策としての役割は終了し、良質な住宅の取得支援策として、時々の経済状況を踏まえた適正な規模・水準で運用すべき。
- ② 住宅に対する消費税課税の見直しが行われるまでは、消費税増税時の需要平準化対策としての効果には限界があるものの、引続き経済対策の中核対策の一つとして有効に活用し、民間住宅投資の落込み防止を図るべきである。