

2013年3月

---

---

---

欧米諸国における

# 住宅消費課税制度の概要と背景

— 負担軽減措置の比較調査 —

---

---

---

一般社団法人 住宅生産団体連合会

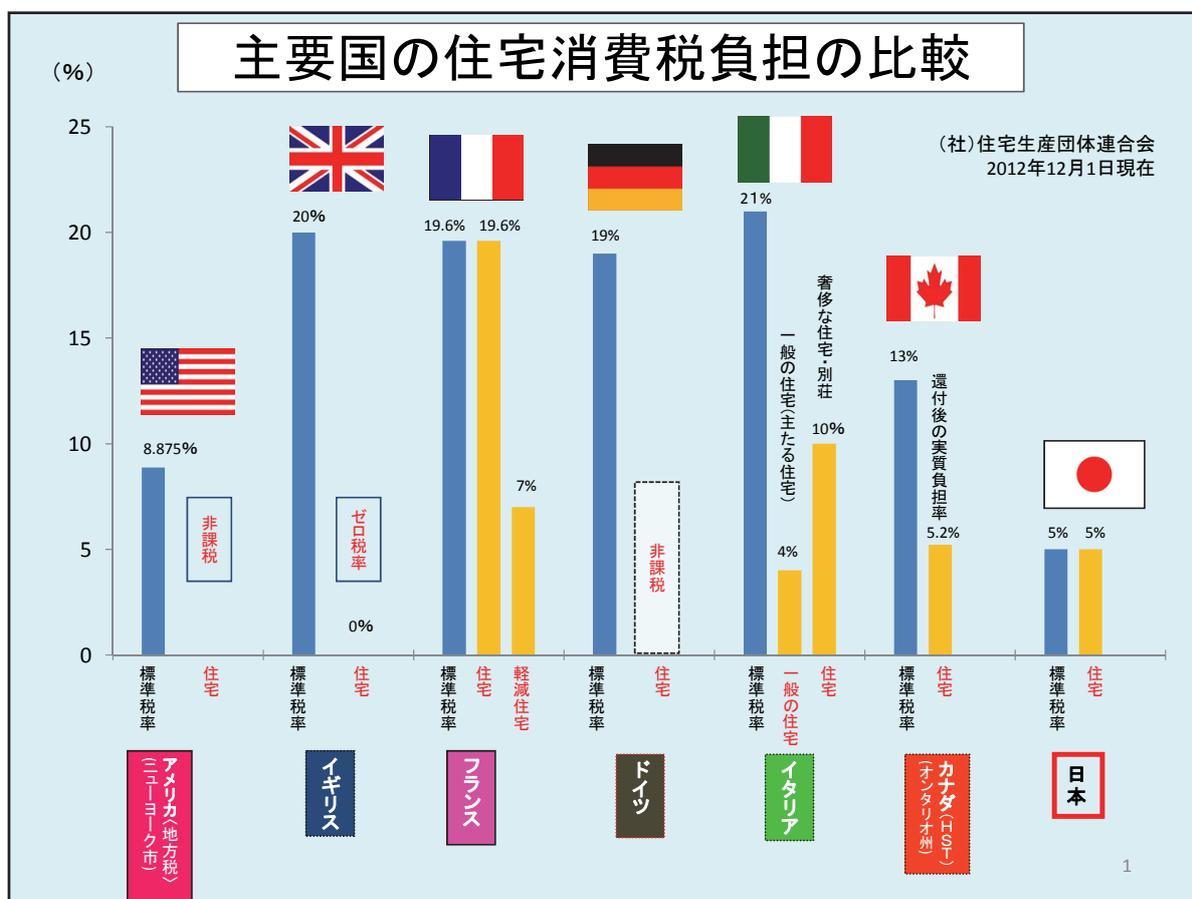
## 目 次

はじめに .....	1
§ 1 米国について .....	2
1. 住宅市場の概況 .....	2
2. 消費課税制度の概要と住宅への適用 .....	2
§ 2 英国について .....	4
1. 住宅市場の概況 .....	4
2. 消費課税制度の概要と住宅への適用 .....	4
§ 3 フランスについて .....	6
1. 住宅市場の概況 .....	6
2. 消費課税制度の概要と住宅への適用 .....	6
§ 4 ドイツについて .....	8
1. 住宅市場の概況 .....	8
2. 消費課税制度の概要と住宅への適用 .....	8
§ 5 イタリアについて .....	10
1. 住宅市場の概況 .....	10
2. 消費課税制度の概要と住宅への適用 .....	10
§ 6 カナダについて .....	11
1. 住宅市場の概況 .....	11
2. 消費課税制度の概要と住宅への適用 .....	11
§ 7 住宅に対する消費税優遇の背景 .....	15
1. G7各国では住宅に対する課税を軽減 .....	15
2. アメリカの対応：住宅政策は米国の経済社会の柱 .....	16
3. 英国の対応：住宅優遇は社会政策の一環 .....	17
4. ドイツの対応：徹底したドイツの二重課税回避 .....	18
5. フランスの対応：軽減税率を住宅政策に活用 .....	18
6. イタリアの対応：憲法による持ち家取得の奨励 .....	20
7. カナダの対応：EU軽減税率の反省から住宅には還付制度を導入 .....	21

## はじめに

一般社団法人 住宅生産団体連合会(以下、「住団連」という)では、多年にわたり住宅に対する消費課税のあり方について調査研究を重ねてきたが、その一環として海外の消費課税(付加価値税、売上税など日本の消費税に相当するもの)制度における住宅の取り扱いについて調査を行ってきた。本資料は、欧米主要各国におけるその概要を、各国の住宅市場の概況と併せてまとめたものである。

ここに示されているように、取り上げたいずれの国においても、住宅については何らかの軽減措置が採られており、我が国における消費税に関する議論においても大いに参考にすべきものである。特に、軽減措置を導入した背景については、わが国としても学ぶ点が多く、十分に議論されるべきであろう。



国	標準税率	住宅の税率等	内容	消費者の負担
アメリカ (ニューヨーク市)	8.875%	非課税	小売売上税で、仕入れ段階での課税がない。最後の小売段階で非課税のため負担はゼロである。	負担無し
イギリス	20%	0%	仕入段階では課税されるが、最終の販売時に税率が 0% であり、仕入れ段階での課税分を控除できる。	負担無し
フランス	19.6%	課税又は 7%	一般の住宅には標準税率が適用されているが、住宅改修や軽減住宅建設(社会住宅等)に軽減税率を活用。	19.6%又は 7.0%
ドイツ	19%	非課税	最終販売段階で非課税であるが、部材等の仕入れ段階での課税分は原価に算入して販売価格に転嫁される。	仕入れ原価に掛る税額を実質負担
イタリア	21%	4%、10%	一般の住宅(主たる住宅)に対しては 4%、奢侈な住宅・別荘などは 10%の軽減税率が適用される。	一般の住宅は 4%
カナダ (オンタリオ州)	13%	課税、還付あり	カナダの場合は、連邦税と州税があり、合計して課税されるが、還付制度による負担軽減措置が取られている。	還付により実質 5.2%の負担

## § 1 米国について

### 1. 住宅市場の概況

米国の新設住宅着工は、住宅バブルの崩壊と金融システムの混乱を背景に、2005年の207万戸から2009年には55.4万戸と、約73%の激減となった。2010年からは回復基調がみられるものの、月別、地域別にみると一進一退の状況が続いている。

既存住宅取引は2005年の708万戸をピークに減少し、2008年には412万戸まで約42%も落ち込んだ。その後は、新築と同様に一進一退の状況にある。

この結果、新設住宅着工戸数を新築取引戸数とみなすと、従来20%以上あった総取引に占める新築割合は縮小し、過去5年間の平均は15.1%となっている(図表1)。

図表1 米国の総住宅取引に占める新築割合(単位:千戸、%)

	新設住宅着工戸数	既存住宅取引戸数	総住宅取引に占める新築割合
2000年	1,569	5,173	23.3%
2001年	1,603	5,333	23.1%
2002年	1,705	5,631	23.2%
2003年	1,848	6,176	23.0%
2004年	1,956	6,778	22.4%
2005年	2,068	7,076	22.6%
2006年	1,801	6,478	21.8%
2007年	1,355	5,022	21.2%
2008年	905	4,124	18.0%
2009年	554	4,334	11.3%
2010年	587	4,182	12.3%
2011年	609	4,263	12.5%
		過去5年間平均:	15.1%

(出所) NAHB Housing Market Statistics, U.S. Bureau of the Census & National Association of Realtors

### 2. 消費課税制度の概要と住宅への適用

米国各州では、財の供給(小売)、サービスの提供等に対して小売り段階で課せられる売上税(Sales and Use Tax)が課せられている(多段階の取引において仕入れ控除が認められるわが国のような消費税(付加価値税)とは異なる方式である)。以下はニューヨーク州の場合であるが、米国のどの州においても、住宅を含む不動産取引や住宅建設工事は課税対象外である。したがって、住宅の取得に当たって、取得者に当該税の負担は生じない。

#### (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、住宅を含む建設工事は課税対象外である。資本支出となる大規模改修工事や設備工事などは原則非課税となることが多いが、部屋のリフォーム工事は課税対象となる。

家賃や不動産仲介料も非課税である。

#### (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、行政区によって税率は多少異なる(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。納税は小売業者が行う。

### (4) 課税標準

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)

30年代における売上税の導入時点において、不動産には不動産取引税や移転税が課せられており、取引税である売上税を新たに課せられる理由はなかったためとされている。

#### (流通時における累積課税への対応)

住宅取引は非課税でも、住宅資材の取引などは一般に課税対象となる。ただし、ほとんどの州では、資材やサービス等を建設業者が購入する場合、非課税にて購入できるようにする措置がある。ニューヨーク州建設業者などは、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り手に発行し、免税取引を行うことができる。

#### (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等は、住宅に含むとみなされ、売上税の対象外である。修繕や設備工事等でも、減価償却可能な資本支出の場合、売上税は非課税となる。

### (5) 税額・税率

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。

## § 2 英国について

### 1. 住宅市場の概況

英国(UK)の2008年の新設住宅完工戸数は16.9万戸であったが、アメリカのバブル崩壊に端を発した金融システムの混乱をきっかけとして、翌年の2009年は13.4万戸、2010年は11.4万戸、2011年は10.6万戸まで減少した。

新築と既存住宅取引件数の合計である住宅不動産の総取引件数(登記件数)は、2006年に167万戸の水準にあったが、2008年から大きく落ち込み、2011年には82.8万戸まで縮小している。

新築住宅が総住宅取引(新築+既存住宅)に占める新築割合は、新設住宅完工戸数を新築取引数とみなすと、過去5年間の平均で14.1%である(図表2)。

図表2 英国の総住宅取引に占める新築割合(単位:戸、%)

	新設住宅完工戸数	総住宅戸取引件数	総住宅取引に占める新築割合
2006年	163,000	1,671,000	9.8%
2007年	168,000	1,614,000	10.4%
2008年	169,000	900,000	18.8%
2009年	134,000	859,000	15.6%
2010年	114,000	885,000	12.9%
2011年	106,000	828,000	12.8%
		過去5年間の平均:	14.1%

(出所) Department of Communities and Local Government

### 2. 消費課税制度の概要と住宅への適用

英国では住宅に対する消費税(付加価値税、Value Added Tax: VAT)は、税率ゼロ%で課税され、消費者は新築住宅取引や住宅建設においてはVATを負担していない。事業者にとっては非課税扱いではなく、ゼロ%税率による課税であるため、住宅建設のために購入した建設資材や設備等のVATを仕入れ控除することができる<sup>[注1]</sup>。

#### (1) 課税対象

年間売り上げが5万£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(VAT)を徴収するために登録する義務がある。VAT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、日本と同様に取引の各段階で徴収される。

#### (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、納税者は買い主だが、制度上、売り主に源泉徴収の上、税を納入する義務がある。

#### (4) 課税標準

取引の対象となった財、サービスの取引価格。

【注1】新築住宅については、分譲取引であっても、注文住宅の建設であってもゼロ%税率で課税されるため、消費者にとっては実質的には課税による負担がない。分譲業者や建設業者が行う資材や下請け建設工事、設備工事などの仕入れ分は、標準税率で課税されるが、分譲業者や建設業者は非課税ではなくゼロ税率課税を受けているため、これらの仕入れにかかる税分は控除可能である。このため、非課税扱いとは異なり、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がない。

## (5) 税額・税率

税率は、財とサービスの取引に際し、標準税率(20%)の場合、軽減税率(5%)の場合、ゼロ%税率の場合、非課税になる場合とがある。

VAT 非課税扱いとなるのは、土地譲渡や既存住宅取引、住宅賃貸の他に、金融・保険、医療、教育、福祉、郵便(切手)等である。

ゼロ税率は、新築住宅建設、住宅転用工事、空き家の改修や改築の他に、輸出取引、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、国内乗客輸送等に摘要される。

5%の軽減税率は、家庭用燃料・電力やマン島の住宅における修繕工事に摘要される。

### (ゼロ%税率が適用される住宅の範囲について)

住宅取引や住宅建設に対するゼロ税率の適用において、住宅の一部を成す設備や家具、敷地における造園、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、関税・歳入局による Notice 708 にて詳説されている。基本的に、住宅と一体的な設備や家具は住宅の一部とみなされる。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。

## § 3 フランスについて

### 1. 住宅市場の概況

フランスの新設住宅着工は、2007年には46.6万戸であったが、アメリカのバブル崩壊の影響を受け、2008年は40万戸、2009年は33.4万戸と減少した。2010年は34.6万戸迄やや回復している。

一方、既存住宅取引は2007年まで80万戸を越す水準を維持していたが、翌年2008年には金融システムの混乱等を受けて減少に転じ、2009年には59.1万戸まで落ち込んだ。その後、2010年には78.3万戸と大きく回復基調にある。

新設住宅着工戸数を新築取引戸数とみなすと、総住宅取引戸数における新築割合は、過去5年間の平均で34.9%である(図表3)。

図表3 フランスの総住宅取引に占める新築割合(単位:戸、%)

	新設住宅着工戸数	既存住宅取引戸数	総住宅取引に占める新築割合
2005年	410,188	829,000	33.1%
2006年	420,900	820,000	33.9%
2007年	465,681	810,000	36.5%
2008年	400,191	673,000	37.3%
2009年	334,430	591,000	36.1%
2010年	346,018	783,000	30.7%
		過去5年間の平均:	34.9%

(資料)Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, Le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD)及びINSEE(着工戸数)。

### 2. 消費課税制度の概要と住宅への適用

フランスでは、新築住宅取引や建設工事には、原則として、税率19.6%で消費税(付加価値税:TVA)が家屋と土地の双方に課税される。ただし、最近では住宅の改修工事やアフォーダブル住宅建設のために適用した5.5%の軽減税率(当初税率)が効果を発揮し始め、住宅の質の向上や、低中位所得世帯向けの住宅供給を促進している。2010年には新設住宅の17.6%、2012年では25%が軽減税率による新設住宅が占める状況になっている。

なお、従来5.5%であった軽減税率は、住宅改修や住宅建設に関しては2012年1月1日から7.0%に増税され、経過的に2.1%と5.5%、7.0%の軽減税率が混在している状況にある。

#### (1) 課税対象

住宅関係の課税対象は築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、賃貸料全般は非課税である。

#### (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い手が負担するが、通常は売り手が徴収して仕入れ分を控除して納税する義務を持つ。

#### (4) 課税標準

純取引価格。譲渡価格に譲渡人負担費用を加え、設備地方税等を控除した金額。

#### (5) 税額・税率

1995 年度に標準税率は 18.6%から 20.6%に増税されたが、2000 年度からは 19.6%に軽減された。2012 年 1 月 1 日から住宅取引関係について、従来 5.5%であった軽減税率が 7.0%に増税されたことにより、現状では 2.1%及び 5.5%、7.0%と3種の軽減税率がある。非課税取引の対象は、住宅賃貸家賃、個人住宅建築のための用地先行取得、金融・保険、医療、教育、郵便等である。

5.5%の軽減税率は食料、水道、農産物、乗客輸送、書籍などが対象となる。住宅改築や改修工事、社会住宅供給・建設に関する軽減税率は 5.5%から 7.0%に増税されている。2.1%の軽減税率は、新聞雑誌や医薬品に摘要されている。輸出取引、国際乗客輸送(航空機、船舶、鉄道)等にはゼロ%税率が摘要される。

個人利用による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、不動産公示税等の合計 5.09%が課せられる。

#### (軽減税率 7.0%の活用)

1999 年の改正によって、雇用対策や住宅改良の促進などを目的として、完成後 2 年以上経過した居住用不動産の改修工事については、当時 5.5%の軽減税率が適用され、需要が高まった経緯がある。2012 年 1 月から、改修工事のための軽減税率は 7.0%に増税されている。

#### (アフォーダブルな社会持家住宅への軽減税率 7.0%の活用)

社会賃貸住宅の建設に対しては従来から 5.5%の軽減税率が適用されてきたが、対象となる所得階層を中位所得世帯まで拡大したアフォーダブルな社会持家取得事業の支援策として、次の4種類について、5.5%の軽減税率が適用されていた。これらの税率も 2012 年 1 月から 7.0%に増税されている。

- ① 賃貸＝取得協定に基づく事業(社会賃貸住宅融資を受けた賃貸住宅を持家として取得する場合)
- ② 都市再生事業地区における住宅分譲事業
- ③ 土地取得繰り延べによる社会的持家取得促進事業(Pass Foncier パス・フォンシエ1)
- ④ 返済繰り延べ融資が適用される住宅分譲事業(Pass Foncier パス・フォンシエ2)の4種類。

住宅分の社会政策は大きく 2 種類あり、1つは、住宅を確保することが非常に困難と考えられる住宅困窮者に対する住宅政策である。もう1つは、所得水準で言えば国民の 6~7 割位が対象範囲として包摂される社会住宅政策である。低所得者だけでは適切なソーシャルミックスを確保した住宅コミュニティを形成できないため、中位所得世帯も対象とした支援措置が講じられている。

この手段として、5.5%の軽減税率を採用した結果、社会住宅ストックは「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、20.4%も増えている(2008~2009 年は 17.4%増)。その内、TVA5.5%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(図表 4)。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(図表 3、4)、2012 年には 25%に達しているという。

図表 4 社会住宅ストックと新規供給の推移

	2008 年	2009 年	2010 年
社会住宅ストック	4,437,000 戸	4,454,000 戸	4,509,000 戸
社会住宅供給戸数	50,500 戸	59,300 戸	71,400 戸
内新設社会住宅戸数	42,700 戸	47,900 戸	60,800 戸

(資料) INSEE, [http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg\\_id=0&ref\\_id=NATTEF05238](http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&ref_id=NATTEF05238) などから作成。

## § 4 ドイツについて

### 1. 住宅市場の概況

東西ドイツ統合以降、ドイツの新設住宅完工数はやや加熱気味に推移した経緯があるが、その後は減少を続け、2006年 24.9 万戸、2007年は 21 万戸と統合前の 1988 年の水準まで大きく減少し、さらに 2008 年以降 20 万戸割れが続き、2011 年になってようやく回復基調がみられるようになった。

一方、既存住宅取引は、2007 年には 57.5 万戸であったが、2008 年には金融危機の影響を受け、32.4 万戸強まで落ち込んでいる。

新築完工戸数を新築取引戸数とみなすと、総住宅取引に占める新築割合は、既存住宅取引のデータを利用可能な 2006 年から 2008 年までの 3 年間の平均では 31.1%となる(図表 5)。

なお、ドイツでは現在既存住宅取引データの整備を推進中であり、図表 5 の既存住宅取引数は、共同住宅の法人取引分だけで、個人取引分まではカバーしていない。したがって、実際の既存住宅取引戸数は、記載値以上に大きく、それだけ新築割合は低下するものと考えられる。

図表 5 ドイツの総住宅取引に占める新築割合 (単位: 戸、%)

	新設完工戸数	既存住宅取引戸数	総住宅取引に占める新築割合
2006 年	249,436	547,000	31.32%
2007 年	210,729	575,500	26.80%
2008 年	175,927	324,400	35.16%
2009 年	158,987	—	—
2010 年	159,832	—	—
2011 年	183,110	—	—
2006-08 年、3 年間の平均:			31.1%

(出所) 新築住宅: BVBS Wohnen und Bauen in Zahlen 2010/2011、ドイツ統計局 Building Activity

既存住宅: “BBSR Transaktionen Kleiner Mietwohnungsbestände“Forschunge Heft 152, 2011 による共同住宅の法人取引分。個人取引を除く。

### 2. 消費課税制度の概要と住宅への適用

ドイツでは、住宅等の不動産取引に対しては、新築であっても、消費税(売上税 Umsatzsteuer)は非課税である。

#### (1) 課税対象

一定の財及びサービスが課税対象。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・建物が一体の不動産の取引、中古の取引、賃貸借取引など)は非課税である。ただし、住宅新築工事、増改築工事などの建設行為には課税される。新築住宅の譲渡は非課税なので、建設に用いた資材や設備などの仕入れ分の売上税分は住宅購入者への価格に転嫁される。ただし、実際に転嫁される売上税部分は建設工事価格の数%程度である。

#### (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)による間接税の調査統合に向けた要請により、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:19%、軽減税率:7%である。売上税は、ドイツの租税制度では流通税に分類されており、二重課税排除の観点から、不動産取得税など、他の流通税の課税対象となる取引については非課税となる。具体的には、不動産譲渡、住宅賃貸に加え、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などが非課税である。

## § 5 イタリアについて

### 1. 住宅市場の概況

イタリアの住宅建設認可戸数は、2005年の31.1万戸から毎年減少し、2009年には16.3万戸と47.6%も落ち込んでいる。

公証人事務所データによる総住宅取引戸数は、住宅建設認可戸数とほぼ同様に2006年に103.3万戸をつけてから減少し、2009年には76.2万戸と26.2%の落ち込みとなった。

住宅建設認可戸数を新築取引戸数とみなすと、総住宅取引戸数に占める新築割合は縮小傾向にある。過去5年間の平均は27.1%である。

図表6 イタリアの総住宅取引に占める新築割合（単位：千戸、%）

	住宅建設認可戸数	総住宅取引戸数	総住宅戸数に占める新築割合
2004年	301,558	992,800	30.4%
2005年	310,978	1,022,092	30.4%
2006年	295,201	1,032,512	28.6%
2007年	281,740	976,953	28.8%
2008年	219,143	843,466	26.0%
2009年	163,427	762,203	21.4%
		過去5年間の平均:	27.1%

(出所) ISTAT, Notarial activity data (住宅取引戸数)、Planned Dwellings (住宅建設許可戸数)より作成。

### 2. 消費課税制度の概要と住宅への適用

イタリアの消費税(付加価値税: IVA)の標準税率は21%であるが、新築住宅取引や住宅建設工事には原則として10%の軽減税率もしくは4%の特別軽減税率が適用される。

#### (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。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非課税である。輸出品にはゼロ税率が適用されている。

#### (2) 課税主体

国税である。

#### (3) 納税義務者

納税者は買主だが、売主が源泉徴収の上、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、当該住宅の賃貸賃価格を再評価し、課税標準とする場合がある。

#### (5) 税額・税率

標準税率は21%だが、主たる住宅でかつ奢侈ではない新築住宅(詳細規定あり)の取引や建設工事には、特別軽減税率の4%が適用される。原則的に2戸目で従たる住宅など、それ以外の住宅取引は軽減税率10%の対象となる。売り手が納税義務のない個人の場合は、消費税は非課税となる。

## § 6 カナダについて

### 1. 住宅市場の概況

カナダの新設住宅着工は、2002年以降は概ね20～23万戸の水準を続けていたが、金融危機のために、2008年から2009年にかけて21.1万戸から14.9万戸まで減少した。しかし、2010年には約19万戸の水準まで回復している。

既存住宅取引戸数は、2007年には52万戸に達したが、2008年には43万戸まで減少している。しかし、2009年には46万戸まで改善し、2010年もほぼ約45万戸の水準を維持している。

新設住宅着工戸数を新築取引戸数とみなすと、過去5年間の平均新築割合は29.9%である。

図表7 カナダの総住宅取引に占める新築割合（単位：戸、%）

	新設住宅着工戸数	既存住宅取引戸数	総住宅取引に占める新築割合(%)
2006年	227,395	482,590	32.0%
2007年	228,343	520,511	30.5%
2008年	211,056	431,318	32.9%
2009年	149,081	464,547	24.3%
2010年	189,930	446,577	29.8%
		過去5年間の平均:	29.9%

(出所) Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)及び Statistics Canada

### 2. 消費課税制度の概要と住宅への適用

カナダでは連邦と州共同による消費税(統合売上税 Harmonized Sales Tax: HST)もしくは 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、HSTと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、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)されている。

さらに、HST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。

HST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。その他の州には連邦GST以外に州独自の消費税はない(売上税はあるが、不動産取引は非課税)。

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、オンタリオ州における住宅への消費課税について説明する。

#### (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、売主が源泉徴収の上、申告・納付する義務を負う。

### (4) 課税標準

取引価格、不動産の場合は HST を含まぬ取引価格である。

### (5) 税額・税率

現在のオンタリオ州 HST の税率は 13% である(連邦分 5%、州分 8%)。

### (6) 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。

#### ① 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) 新築もしくは実質的に更新された住宅(家屋と土地)をビルダーから購入したり、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もしくは第三者を雇って住宅を建設したりする場合。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 非住宅資産を自分の住宅として用途変更する場合

#### ② 主たる住居の要件

還付制度の対象となる住宅は、自己もしく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。

#### ③ 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、あるいはビルダーからの購入価格が CA\$450,000 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 CA\$450,000 以上でも、納税額から一定額の還付が認められる。

#### ④ 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ディベロッパー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。

##### (a) 連邦納税額 5%からの還付額

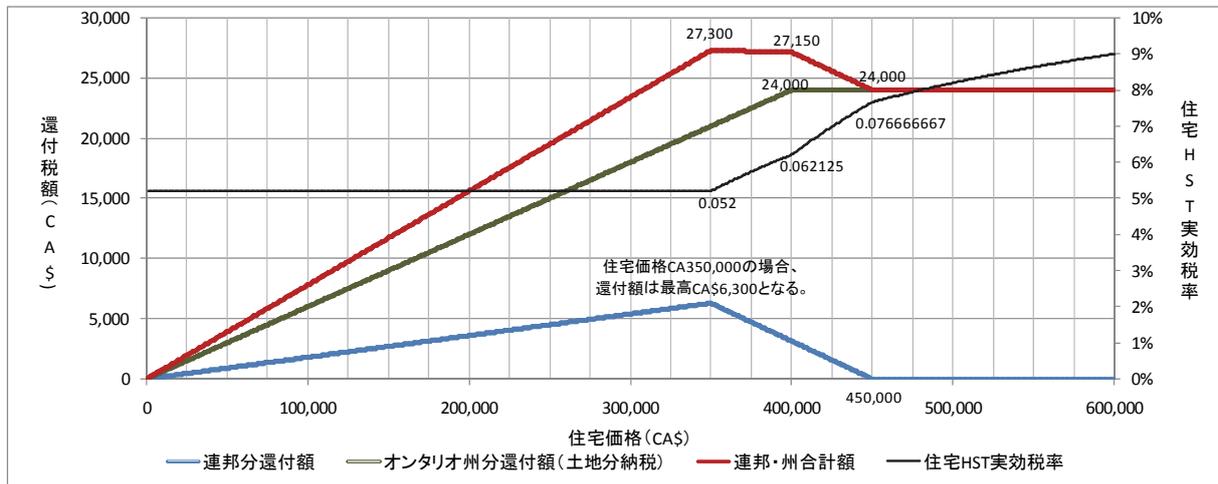
課税標準が CA\$350,000 の時に還付額は最大となり、それを超えると還付額は徐々に減り、CA\$450,000 でゼロになる。還付の限度額は  $CA\$350,000 \times \text{連邦税額 } 5\% \times 36\% = CA\$6,300$  である。

##### (b) オンタリオ州納税額 8%からの還付額

住宅価格  $\times 8\% \times 75\%$  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 CA\$24,000(住宅価格 CA\$400,000 相当)、家屋分しか納税していない場合は最高 CA\$16,080(住宅価格 CA\$268,000 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 CA\$350,000 (2,490 万円相当、CA\$1=84 円) 迄の場合には 5.2% まで軽減される。それ以上になると実効税率は、CA\$400,000 で 6.2%、CA\$450,000 で 7.7%、CA\$600,000 では 9% となる (図表 8)。

図表 8 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。

図表9 英米独仏伊加国における消費税（付加価値税、売上税等）の住宅への適用比較

	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)
名称	売上税 Sales and Use Tax	付加価値税 VAT	付加価値税 TVA	売上税 Umsatzsteuer:USStG	付加価値税 IVA	物品サービス税 GST 統合売上税 HST
標準税率	8.875% (州分4%)	20%	19.6%	19%	21%	13% (州分8%)
直近税率変更日	2010年12月1日～	2011年1月4日～	2000年4月1日～	2007年1月1日～	2011年9月17日～	2010年7月1日～
※軽減税率の有無	※あり3.0%	※あり5.0%	※あり2.1%、5.5%、7.0%	※あり7.0%	※あり10%、4%	※なし(選付制度運用)
導入年 (導入時標準税率)	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 (GST7%、PST8%計15%)
課税主体	州(市)	国	国	連邦、州、市共同税	国	国(州)
非課税取引	不動産譲渡・賃貸・建築・改良工事(資本支出部分)、医療、医薬品、教育関連サービス、新聞、雑誌、一部食料品、水道等	土地譲渡、住宅賃貸、既存住宅取引、金融・保険、医療、教育、福祉、郵便(切手)等	住宅賃貸、個人住宅建築のための用地先行取得、既存住宅、金融・保険、医療、教育、スポーツ施設入場等	不動産譲渡、住宅賃貸、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	宅地ではない土地取引、個人による既存住宅取引、医療・教育・金融・住宅家賃リース料等	既存住宅取引、住宅賃貸、金融・保険、健康・歯科医療、教育、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
軽減税率 (選付制度)	(3%) 家庭用の天然ガスや電力、チーム供給等	(5%) 家庭用燃料・電力、空家建築物の修復・転用、マン島の住宅の修繕工事	(2.1%) 新聞雑誌、医薬品等 (5.5%) 食料、水道、農産物、乗客輸送、書籍等 (7.0%) 住宅改築や改修工事、社会住宅、アフォーダブル住宅	(7%) 食料、水道、新聞、雑誌、書籍、国内乗客輸送、宿泊施設、社会福祉サービス等	(4%) 主たる住宅かつ奢侈でない住宅の取引、食料品、本、新聞雑誌等 (10%) 主たる住宅以外や奢侈な住宅、食料品等	※軽減税率なし選付制度あり (取引時連邦分5%及び州分8%から一定額を還付) ○新聞書籍(雑誌以外)、子ども服、一部食品等(申請により還付) ○新築持家・賃貸住宅選付制度あり
新築 注文 住宅	土地 (同時・ 一体購入)	非課税 (非課税)	課税 (非課税:戸建用地の先行購入特例)	非課税	宅地は課税 宅地以外には非課税扱いや0%税率となる場合がある	課税 (土地建物同時・一体購入で還付額が決まる。土地分を納税) 課税 ※選付制度により CA\$35万の土地住宅一体取引の実効税率は5.2%。
	建物	非課税	課税	建設工事に対しては標準税率で課税。	課税 奢侈でない主たる住宅は4%、それ以外は10%の軽減税率	課税 ※選付制度により
新築 分譲 住宅	戸建	非課税	課税 ※社会住宅、アフォーダブル住宅には7.0%軽減税率適用	非課税	課税 ※同上	課税 ※同上
	共同住宅	非課税	課税 ※同上	非課税 ※同上	課税 ※同上	課税 ※同上
賃貸 建設	建物	非課税	課税 ※社会住宅には7.0%軽減税率適用	課税	課税 4%もしくは10%	課税 ※税額還付あり

(資料) 各国資料や各国財務省・国税庁、州政府、地方自治体等のウェブサイト情報に基づき作成。

## § 7 住宅に対する消費税優遇の背景

### 1. G7 各国では住宅に対する課税を軽減

これまでみてきたように、日米欧7カ国(G7)各国の中で米国とドイツ、英国は住宅消費税を各々非課税、ゼロ税率にしている他、フランス、イタリアは各々7.0%、4.0%(贅沢あるいは2件目などの住宅の場合は10.0%)の軽減税率を導入している。フランスとイタリアでは、消費税の標準税率が各々19.6%、21.0%と、20.0%前後なのに比べると、住宅に対する課税は大幅に軽減されている。

カナダは欧州型の軽減税率を採用する代わりに住宅取引については還付制度を導入している。オンタリオ州の標準税率は13.0%であるが、一般的な住宅の取引や建設工事については、還付制度により負担率を実質5.2%に抑えている。

各国が時限立法ではなく、住宅に対する軽減措置を「安定的な制度」として設け、住宅に対する負担軽減策を実施していることは特筆すべき事実である。住団連は調査団を各国に派遣し、財務省や国土交通省のような住宅関係省庁、業界団体などを訪ねてその理由を個別に聴取した。各国から得られた回答は、歴史的な背景や政策目的に裏付けられたものであり、以降に示すように、非常に明快なものであった。

#### ■ 各国の消費税軽減税率

国名	標準税率	軽減税率等	住宅等	対象品目
アメリカ (ニューヨーク市)	8.875%	非課税	住宅(新築・中古) 賃貸住宅・家賃	医療・教育・福祉・郵便等
イギリス	20%	非課税	家賃・中古住宅	医療・教育・福祉等
		0%	住宅・賃貸住宅	食料品・新聞・国内輸送・医薬品・子供用衣服等
		5%	長期空家改装等	光熱費・生理用品・断熱材・太陽光パネル等
フランス	19.6%	非課税	家賃・中古住宅(個人取引)	医療・教育・金融・郵便等
		2.2%		保険対象医薬品・新聞・雑誌等
		5.5%		食料品・国内旅客輸送・肥料等
		7.0%	社会住宅建設 住宅の修繕工事	
ドイツ	19%	非課税	住宅の購入・家賃	医療・教育・金融・郵便等
		7%		食料・新聞・書籍・国内近距離旅客輸送等
イタリア	21%	非課税	家賃	金融・病院・教育・電話・定期刊行物等
		4%	一般の住宅	農漁業生産物・基礎的食料品・医薬品・書籍等
		10%	2戸目の住宅	種々の食料品・映画・ホテル・電気・ガス・家畜等
カナダ (オンタリオ州)	13%	非課税	家賃・中古住宅	金融・教育・道路フェリー料金等
		0%		農漁業生産物・基礎的食糧・医療等
		取引時還付	住宅(賃貸住宅含)	新聞書籍・子供服・チャイルドシート等

## 2. アメリカの対応：住宅政策は米国の経済社会の柱

全米ホームビルダー協会 (NAHB) や州横断税制委員会 (Multistate Tax Commission) などによると、持ち家取得はアメリカンドリームであり、白人社会のみならず多くの移民をコミュニティに定着させ、ダイナミックな経済社会を維持するために重要な意義を有しており、このための住宅政策は米国の経済社会の柱となってきたとのことである。現在、米国は、住宅バブル崩壊から、回復途上にあるが、バブルが崩壊した経験をもってしても、この考え方に変わりはないという。

1930年代の大恐慌時から、各州政府は相次いで売上税を導入した経緯があるが、大多数の州では、建設工事などのサービスや住宅取引自体には当時から課税していない。現状でも一部の住宅機材には課税される場合があり、他州からの輸入材(売上税制は州毎に異なる州税)にはサービス税 (Use Tax) がかかる場合があるが、NAHB の試算によると、住宅に含まれる隠れた税分は、最大でも住宅価格の2%程度とのことである。

住宅の譲渡や賃貸、建設工事はほぼどの州でも一部の例外を除いて売上税は非課税、あるいは課税対象外である。譲渡に際しては不動産移転税、所有に際しては財産税(固定資産税)がかかり、これにさらに売上税を課すという考え方も歴史的にはないとのことである。そもそも売上税は消費税であり、資産課税ではないという考え方に立脚している。

基本的に住宅への課税は、不動産所得に対する連邦所得税を除き、すべて州税・地方自治体税である。その中でも財産税の増税自体には多くの州で住民投票に基づくキャッピング規制があり、安易な増税はできなくなっている。そうした状況下で、さらに売上税あるいは将来的に欧州のような付加価値税を住宅に課し、新たな負担を強いるという発想は政治的にも困難という。

アメリカ

<調査先>

①全国州政府税制委員会 ( Multistate Tax Commission)

②都市研究所 税制政策センター (Tax Policy Center, Urban Institute)

③米国税制基金 (Tax Foundation)    ④全国ホームビルダー協会 (NAHB)

### <住宅は社会政策の柱・住宅投資は経済の柱>

- 持家取得は、アメリカンドリーム
  - \* National Housing Act of 1949・・・アメリカンドリームの実現を支える法制度
- 多民族を定着させ、ダイナミックな経済社会を作るための住宅政策は、**国の最重要政策(住宅投資は、経済の柱)**
- 1930年代に売上税(小売段階の物品税)を導入した時点から**住宅は非課税**
- **新築住宅は投資**であり、消費ではない。このため売上税の対象ではない  
(州は住宅建設により多くの固定資産税収の確保ができ、好意的である)
- 住宅は売上税の対象外。一部材料等への課税はあるが、住宅価格に含まれた税分は2%以下程度(ニューヨーク州の場合)

■各州の売上税率(例)2012年

ニューヨーク州 <small>(ニューヨーク市)</small>	ペンシルバニア州	バージニア州	オハイオ州
8.875%	6.34%	5.00%	6.75%
オレゴン州	ワイオミング州	カリフォルニア州	ハワイ州
なし	5.34%	8.13%	4.35%

\* Tax Foundationの資料より作成。ニューヨーク州以外は各州都市の平均値。

\* アメリカの売上税は、付加価値税のように多段階での課税が無く小売段階での課税

### 3. 英国の対応：住宅優遇は社会政策の一環

英国では付加価値税の導入以前にあった売上税の段階から住宅取引や建設に対しては課税していなかったため、現在でもゼロ税率を継続している。この取扱いに対し、EU 政府は、英国政府に対し、ゼロ税率は優遇しすぎであり、市場を歪めると批判していたが、英国政府は 1988 年の欧州司法裁判所の裁定の結果、事実上、既得権を得て、最終的な EU 税制統合まで、住宅取引や建設に対するゼロ税率を継続する権利を獲得している。この際に英国政府が主張したのは、住宅に対する優遇措置は、①消費者の利益確保と②住宅政策は社会政策の一環であるという2つの点である。

EU 指令では、ゼロ税率による優遇を行う場合の条件として、この2つの点を要求しているが、英国政府は、「ゆりかごから墓場まで」と言われる英国社会保障政策の中で、住宅政策は社会政策として位置づけ、その継続を主張したものと考えられる。標準税率を 17%から 20%に増税した際も、住宅に対するゼロ税率は堅持されている。

財務省及び英国関税歳入局を交えた面談の際に、これらの点が裏付けられた。その際、“A Housing Strategy for England(英国の住宅戦略)”という提言書を紹介され、住宅政策は社会政策の一環であるとともに、今後の景気回復のカギも住宅投資にあり、建築業界の活性化は現在の英国の重要施策であるとの説明を受けた。

## イギリス

<調査先>

- ①財務省(HM Treasury) (英国関税歳入局(HMRC)同席)
- ②ホームビルダー協会(HBF)
- ③クリステーン・ホワイトヘッド教授(London School of Economics)

### <社会政策として住宅を優遇・新築は0税率>

- 住宅政策は社会政策の一環であり (A Housing Strategy for England)、今後の景気回復のカギも住宅投資にある
- 1973年VAT導入後も新築は0税率を維持 (1988年のEU裁定で了承)
- <0税率維持理由>
  - 社会政策の一環
  - EU加盟以前から住宅には課税していない。今後も0税率は継続の方向
  - 住宅は高額であり、課税した場合の影響が大きい(最終消費者の利益)
  - 建築業界の活性化は雇用を促し経済に寄与するため、現状では重点施策

(参考)

■ゼロ税率と非課税の違い

ゼロ税率	仕入控除可	仕入時の消費税額が全額還付	消費者の負担はゼロ
非課税	仕入控除不可	仕入時の消費税額が控除出来ない(原価算入)	原材料費の消費税分を 実質負担

## 4. フランスの対応： 軽減税率を住宅政策に活用

フランスの環境・持続可能開発・エネルギー・住宅省によると、フランスの都市部における老朽化した住宅の質的改善及び住居権法の施行によって国や自治体は住宅確保が難しい世帯に対して適切な住宅を供給することは重要な住宅政策とのことである。

新築住宅販売や建設工事に対しては、原則、標準税率 19.6%で消費課税しているが、上記の政策課題の達成のため、フランス政府は当初 5.5%、2012年1月1日からは 7.0%の軽減税率を適用している。この結果、既存住宅に対する改修投資が増えるとともに、2012年には新規住宅着工の約 25%が軽減税率による社会住宅建設となる見通しである。この比率を 30%まで引きあげることが目標とされているが、7.0%に増税した後の影響はまだ分からないとのことであり、引き続き注視する必要がある。

改修工事に対する軽減税率の適用は、消費者負担の軽減もあるが、零細企業によるビジネスで雇用問題に直結することや、高額な消費税を操作して課税を回避しようとするインセンティブが働きやすく、そのような回避行動を抑制する目的もあったという。軽減税率を導入することによって、約 5,400 億円の税収減があったが、6 万人の雇用効果が得られたことと、住宅の改修工事の質的向上が実現できているとのことである。

社会住宅における年収制限はパリの 4 人世帯の場合で、低所得者 2.8 万ユーロ(約 300 万円)、中所得者で 6.7 万ユーロ(年収約 700 万円)である。中所得者層まで制限を緩和したのは、ソーシャルミックスによる社会効果を得る他に、総家賃収入を増やすことによって、民間事業者が社会住宅事業を引き受け、国の財政負担を軽減する目的もあるという。

### フランス

<調査先>

- ①環境・持続可能開発・エネルギー・住宅省
- ②社会住宅組合(USH)      ③不動産振興連盟(FPI)
- ④フランス建設連盟(FFB)   ⑤全国不動産協会(FNAIM)

## <軽減税率を導入し住宅供給を促進>

- 居住権法(住宅を得る権利)を背景に、**軽減税率の導入**などの施策により 70%の国民が住宅にアクセス(取得)できることを目標(現状57%程度)
- 民間住宅は標準税率で課税されてきたが、2004年以降、軽減税率の適用範囲を従来からの賃貸社会住宅に加え、中位所得世帯までを対象とする持家住宅にも適用し、住宅の**建設・供給を促進・拡大中**(現状、新設住宅着工の**25%**⇒2012年の供給目標は**30%**程度)
- 軽減税率導入は**消費を喚起し雇用も増加**(軽減分を補う経済効果あり)
- 軽減税率を活用し、民間事業者等による社会住宅の供給を促進。同時に公共による直接供給を減らし、**国の財政負担も軽減**

### ■軽減住宅の着工推移

	新設住宅完成戸数(千戸)	社会住宅(軽減住宅)新設戸数(千戸)	軽減住宅のシェア
2008年	429.2	42.7	<b>9.9%</b>
2009年	360.4	47.9	<b>13.3%</b>
2010年	326.9	60.8	<b>18.6%</b>

## 5. ドイツの対応：徹底したドイツの二重課税回避

ドイツでは新築や既存建物に限らず、不動産取引には消費税を課していない。これは不動産取引には不動産取得税が課せられるが、付加価値税との二重課税を回避するように売上税法に定められているからである。ドイツ連邦財務省によると、これは EU 統合時点から、ドイツ政府が付加価値税ガイドラインの 371 条にしたがって、非課税措置を継続できる権利を維持したことによるという。

一方、住宅の建設行為に対しては、各取引段階において、資機材購入や下請け契約に付加価値税が課されるが、工事が完成し不動産として譲渡された場合は非課税として扱われることになる。この場合、仕入れにかかった売上税は購入者に転嫁される。

この転嫁される税分は、その時点の需給状況によって異なるが、仕入れる土地には付加価値税がかからない(不動産取得税が課せられる)ことや、資材に対してのみ課税され労務には課税されていないことや、最終段階の事業者利益には課税されていないことから、実際に転嫁されるのは住宅価格の数%程度である。

ドイツが建設工事に対し、標準課税を行っている背景として、全国の賃貸住宅比率が約 6 割、ベルリンなどの都市部では 7~8 割に達しており、ほとんどの賃貸住宅経営には法人が関与しているため、持家を購入する個人の場合とは税負担に関し事情が異なることにも注意すべきである。

賃貸住宅を維持経営するためには何らかの法人形態をとることが多く、この場合、賃貸住宅事業者は賃貸住宅経営を行う法人に一括貸し、課税オプションを選択することによって、家賃収入に対する税分から仕入れ税分を控除することができる(個人からの家賃収入は一般に非課税扱いである)。過去 40 年間に消費増税は緩やかに行われたこともあり、住宅市場に対する影響はほとんど見られなかったが、賃貸比率が多いという事情から、むしろ公共工事に駆け込みが生じる場合があったという。

### ドイツ

<調査先>

- ①ドイツ建設業連合会(HDB) ②ドイツ住宅・不動産企業連邦連合会(GDW)  
③全国民間持家協会(VPB) ④ドイツ民間不動産・住宅企業連邦協会(BFW)  
<文書回答> ①ドイツ連邦財務省(BMF) ②ベルリン州財務省

## <徹底した二重課税の回避>

- 新築・既存建物を含め不動産取引の付加価値税は非課税
- 付加価値税と不動産取引税との二重課税の回避(付加価値税法に明記)
- 住宅建設は標準課税だが、土地や建設業者の収益や労務費は非課税であり、住宅購入者が実質負担している税分は不動産価格の数%程度
- 賃貸住宅居住が約6割と非常に多く、持家戸建の注文住宅はごく少数

## 6. イタリアの対応：憲法による持ち家取得の奨励

経済産業・財務省などによると、1948年に施行されたイタリア憲法は、民間資産である住宅は公共的、社会的な機能を担い、誰もが利用可能なものとして法で保証すべきとしている。また、国は国民の努力による持ち家取得を奨励すべきと規定しているため、政府は住宅を、一定条件の下で、国民の最優先財産と位置づけているという。このため1973年の消費税導入時(付加価値税 TVA)から住宅については2%、1987年からは4%の軽減税率が導入され、これまで維持されてきたとのことである。総じて、その他の財においても、軽減税率は国民の生活のために絶対的に必要なものが対象となっており、逆進性を緩和することを目的にはしていないという。

こうした背景から、イタリアの持家率は80%を超えており、一定の年齢以上の多くが持家に住み、2戸目の住宅を持つ世帯も多い(別荘というよりも2戸目の集合住宅を保有)。さらに、今後5年間のイタリア政府の方針は、労働者に対する持家政策の一層の推進という。

現在、標準税率21.0%の消費税制下でも、主たる一般的な住宅(①奢侈な高級住宅ではないこと(詳細規定あり)、②物件所在地に住民登録しているか18ヶ月以内に登録すること、もしくは物件所在地の自治体において就業しているか、雇用者であれば当該自治体が活動の中心であること、③同じ自治体内に配偶者名であっても別の住居を所有していないこと、④これまで4%の軽減税率を受けたことがないことが要件)に対しては4%、4%の条件以外の奢侈な住宅や2戸目で従たる住宅などであっても10%の軽減税率が適用されている。4%の軽減税率は、標準税率の増税があっても維持される見込みという。

(参考) 憲法第47条抜粋：「～国は市民による蓄財を通じた住宅所有や耕地所有、直接的・間接的な国の大規模製造施設への資本投資を奨励する～」

### イタリア

<調査先>

- ①インフラ・交通省(MIT)
- ②全国建設業協会(ANCE)
- ③全国建設団体協会(ANIEM)
- ④経済産業・財務省、財務局(文書回答)

## <住宅は国民の最優先財産として取得を支援>

- 1948年イタリア憲法は、国は国民による持家取得を奨励すべきと規定。政府は、住宅を国民の最優先財産として位置づけている。

(注)憲法第47条抜粋「～国は市民による蓄財を通じた住宅所有や耕地所有、直接的・間接的な国の大規模製造施設への資本投資を奨励する～」

- 1987年以降、通常の住宅は4%の軽減税率を適用し(かなり豪華な住宅でない限り4%適用可)、2戸目の住宅も10%の軽減税率で取得可能
- 今後消費税率を引き上げる場合でも、一般住宅の4%引き上げはない
- 個人取引には付加価値税はなく、同率の登録税がかかる(二重課税回避)
- 現在の持家率は既に80%程度と非常に高いが、今後5年間はさらに労働者の持家政策に重点を置く

#### ■住宅の軽減税率

一般の住宅(主たる住宅)	2戸目や贅沢な住宅
4%(軽減税率)	10%(軽減税率)

8

## 7. カナダの対応：EU 軽減税率の反省から住宅には還付制度を導入

カナダは、経済競争力を抑制し、税負担を累積する古い製造者税制を改革するために、EU などの消費税(付加価値税)を詳細に研究し、1991 年から連邦と州政府の共同による消費税(統合売上税 HST)を導入した。

消費税制を簡素化し取引を円滑化するために、軽減税率は導入されておらず、その替わり、特に負担が大きくなる新築住宅取引や住宅建設工事には一定税額の還付制度が導入されている。オンタリオ州では、連邦分の 5%と州分の 8%とを合わせて、13%の HST が課税されるが、連邦分については新築住宅還付制度によって納税額の一定額が連邦から消費者に還付される。州の課税分についても類似した新築住宅還付制度を設け、納税額の一定額を州から消費者に還付している。

これは消費税導入以前においては、住宅に製造者税や売上税をかけていなかったためであり、消費者の負担を軽減し緩和する必要があるためである。米国や英国でも同様の考え方をとっているが、課税対象ではなかった資産には消費課税しないという考え方は重要である。

この制度では、新築住宅を建設会社から購入したり、自分の土地に自らもしくは第三者を雇って住宅を建設したりする場合などで還付が認められる。還付額を除く実効税率は、連邦分と州分の措置を含めて、最大で 5.2%まで軽減されるように制度設計が行われている。これは元々製造業者税や小売税によって、住宅における隠れた税として消費者が負担していた税分と同等の負担は必要との考え方による。住宅価格に含まれる税分は、米国では 2%以下であるが、ドイツでは数%、カナダでも 5%程度であり、イタリアの軽減税率 4%を含め、何らかの経験則が働いていることがうかがわれる。

### カナダ

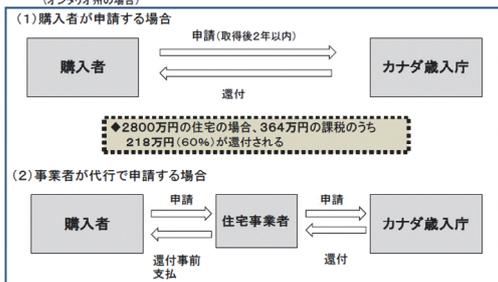
<調査先>

- ①カナダ連邦財務省 (Department of Finance Canada)
- ②オンタリオ州財務省 (Ministry of Finance Ontario)

## <還付制度により住宅取得を支援>

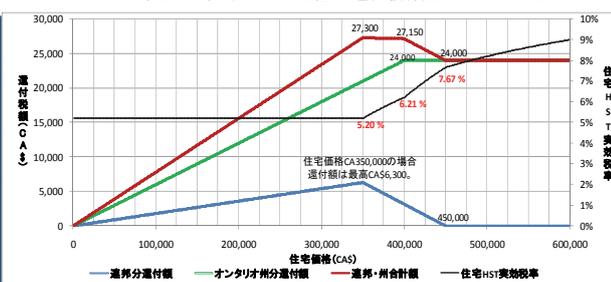
- 中低所得層の持家政策は重要な位置づけ
- 連邦と州税を統合した売上税制度があり、住宅は還付制度(賃貸住宅含)(州ごとに州税のみ、統合売上税適用のケースあり)
- オンタリオ州の場合、標準税率は13%(州税8%+連邦税5%)であるが、還付制度により**5.2%まで軽減される(35万カナダドルまでの住宅)**
- 約85%は事業者による直接還付であり、消費者の資金制約は少ない

■カナダの売上税における新築住宅リベート(還付)制度  
(オンタリオ州の場合)



※1カナダドル=80円換算(2012年4月時点)  
※カナダ歳入庁ホームページより作成

■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。

欧米における

**住宅消費課税制度の概要と背景**

— 負担軽減措置の比較調査 —

平成 25 年 3 月

◎調査研究委託

一般社団法人 住宅生産団体連合会

〒105-0001

東京都港区虎ノ門1-6-6 晩翠軒ビル4階

◎調査研究受託

〒102-0073

株式会社ニッセイ基礎研究所

社会研究部門・土地住宅政策室

東京都千代田区九段北4-1-7