

# 住宅税制を考える

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

その際にご協力いただいた学識経験者の方々に各税目ごとの「問題点と抜本的見直しの方向性」について寄稿いただき、「住宅税制を考える」をテーマに連載をしてきました。今回は最終回となります。



- 最終回 -

## 住宅税制の課題と抜本的見直しの展望

公益財団法人 日本住宅総合センター  
大柿 晏己 氏

### 1. 総論 ～ 「住宅税制」とは

「住宅税制」の定義は必ずしも確立されているわけではないが、本稿における「住宅税制」とは、単一の税を指すものではなく、「住宅の取得・保有・譲渡の各段階で関係する複数の税について設けられている特例」のことである。

その数はきわめて多く【表1】、まるで特例集団の様相を呈しているが、これは、不動産取引にはそれだけ多くの税が課せられており、かつ、それが住宅である場合には、原則どおりの課税をすると過重な負担となるため国民の住宅取得支援の観点からの特例措置がどうしても必要であることを意味している。

また、「住宅税制」のほとんどは時限措置であり、多くの複雑な要件が設定されている。これは「住宅税制」が政策税制と位置づけられているからである。政策税制とは基本原則に対する例外であり、もし特定の政策遂行という目的がなかったならば歳入の確保、課税の公平等の観点からみて容認できない優遇措置である。そのため、必要な期間に限り、真に政策的配慮が必要な者に対してだけ適用することを前提にしているのである。

しかし、このことは、①期限が到来するたびにそれを延長するかどうかの議論をしなければならず、制度としての安定性に欠ける、②これら特例がそれぞれの時代的背景と政策的要請のもとに個別に導入されてきた結果、適用期限や要件がバラバラで複雑さを招いている等の不都合を生じさせている。

住宅需要者は、頭金の形成から住宅ローンの返済ま

で慎重な見通しと計画の下に、長期間の熟考を経て取得行動を起こすものである。住宅取得を検討している間に制度が頻繁に変更されるようであれば需要者の計画に大きな狂いが生ずることになる。また、税制特例は取得後の負担軽減だけでなく、それを周知することにより新たな需要を喚起する役割を担っているため、制度として簡明であることが求められるのである。

### 2. 現行「住宅税制」の問題点

#### (1) 短期間の延長を繰り返す時限措置

【表2】は、固定資産税の新築住宅1/2減税特例の改正経緯を示したものである。もともとこの特例は、昭和39年度の固定資産税の評価方法抜本見直しの結果、土地の新評価額が6.5倍にも上昇したことの激変緩和措置の一環として——土地の税負担緩和措置と同時に住宅の減額措置が創設されたのも不思議なことだが——導入されたものである。

この特例は、2、3年という短期間の延長を繰り返しながら現在まで半世紀以上も継続している。直近の適用期限は令和6年3月31日で、多くの住宅需要者はそれ以降も延長されるであろうと考えているが、その保証があるわけではない。住宅需要者の間に完全に定着しているにもかかわらず短期間の延長を繰り返さなければならない理由は見出し難く、本制度は恒久的措置に移行するべきである。

【表 1】住宅需要者支援策としての主要な特例

税の種類	特例の内容
印紙税	○ 不動産売買契約書、工事請負契約書の税率の軽減 ★ 契約金額に応じて、階級定額税率の 50% ~ 20% を軽減
登録免許税	○ 新築住宅の所有権移転登記等の軽減税率 ★ 所有権移転登記 本則 :20/1000 → 3/1000 ○ 既存住宅の所有権移転登記等の軽減税率 ★ 所有権移転登記 本則 :20/1000 → 3/1000 ○ 新築長期優良住宅の所有権移転登記等の軽減税率 ★ 所有権移転登記 本則 :20/1000 → 1/1000 (戸建ては 2/1000) ○ 買取再販住宅の移転登記の軽減税率 ★ 一般住宅 :3/1000 → 1/1000 ○ 住宅敷地の所有権移転登記の暫定税率 ★ 本則 :20/1000 → 15/1000
不動産取得税	○ 新築住宅の課税標準の控除 課税標準から 1,200 万円を控除 ○ 既存住宅の課税標準の控除 課税標準から一定額 (100 万円 ~ 1,200 万円) を控除 ○ 新築長期優良住宅の課税標準の控除 ★ 課税標準から 1,300 万円を控除 ○ 住宅用地の税額の減額 敷地の税額から、住宅床面積の 2 倍に相当する税額分を減額 ○ 住宅および敷地の税率の軽減 ★ 本則 :4% → 3% ※上記以外に、住宅建設事業者、分譲事業者、リフォーム業者等を対象とした特例がある
固定資産税	○ 新築住宅の税額の 1/2 減額 ★ 一定期間 (3 年間、5 年間、7 年間) の税額を 1/2 に減額 ○ 住宅用地の課税標準の特例 住宅用地の課税標準を 1/6、1/3 に減額
所得税・住民税	○ 居住用財産の買換え特例 ★ 居住用財産の譲渡益について、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ ○ 居住用財産譲渡の特別控除 居住用財産の譲渡益から 3,000 万円を控除 ○ 居住用財産譲渡損失の繰越控除制度 ★ 居住用財産の譲渡損失の譲渡年以後 4 年間の繰り越し控除 ○ 居住用財産譲渡の場合の軽減税率 譲渡益 6,000 万円以下の部分 10% (+ 住民税 4%)、6,000 万円超の部分 15% (+ 住民税 5%) ○ 住宅ローン減税 ★ 借入金年末残高の一定割合を所得税額から控除 (控除不足分は住民税から控除)
贈与税	○ 直系尊属からの住宅取得資金贈与の特例 ★ 直系尊属からの住宅資金贈与の一定限度の非課税 ○ 相続時精算課税制度の住宅取得資金の特例 ★ 住宅資金の場合に限り、贈与者の年齢要件を緩和
消費税	※住宅であることを理由とする特例は講じられていない。

★印はすべて時限措置

【表 2】固定資産税の新築住宅の 1/2 減額措置の改正経緯

昭和 39 年度改正	昭和 44 年までの時限措置として創設 (戸建て :3 年間、マンション 4 階以下 :5 年間、同 5 階以上 :10 年間、税額の 1/2 を減額)
昭和 44 年度改正	適用期限の 6 年延長
昭和 50 年度改正	適用期限の 3 年延長
昭和 51 年度改正	減額期間の短縮 (5 階以上のマンション :10 年間 → 7 年間)
昭和 52 年度改正	適用期限の 3 年延長。減額期間の短縮 (マンション :一律 5 年間)
昭和 54 年度改正	適用期限の 3 年延長
~	(この間、3 年ごとに延長)
平成 6 年度改正	適用期限の 2 年延長
平成 8 年度改正	適用期限の 3 年 3 カ月延長
平成 10 年度改正	適用期限の 2 年延長
~	(この間、2 年ごとに延長)
平成 20 年度改正	長期優良住宅の減額措置の創設 (戸建て 5 年間、マンション 7 年間)
平成 22 年度改正	民主党政権下で廃止案が提示されたが、最終的には適用期限の 2 年延長
~	(この間、2 年ごとに延長)
令和 4 年度改正	適用期限の 2 年延長

## (2) 税によって異なる適用要件

各種特例の要件の一つに「住宅床面積要件」がある。これは床面積要件を設けることで居住水準の向上を政策的に誘導するためである。

しかし、【表3】にあるとおり、それぞれの特例によって床面積が異なる。しかも、この面積要件は時代とともに拡充されてきたが、その時期も税目ごと微妙にズレている。

租税には、国税・地方税、所得税・資産税等の性格の違いによって固有の原理・原則があるとしても、「政策的に取得を支援すべき住宅」が税によって異なることに合理性はなく、統一を図るべきである。

## (3) 意味不明の要件もある

【表4】は、住宅ローン減税制度の年収要件の変遷を示したものである。この年収要件は昭和56年の導入以来、頻繁に改正されているが、実態は2,000万円と3,000万円の間を往復しているだけである。

国税庁「民間給与実態統計調査」によれば、年間給与額2,000万円以下の人員は全体の99.46%（平成29年～令和3年の加重平均）である。つまり、ローンで住宅を取得する平均的勤労者にとっては、2,000万円以下であろうが3,000万円以下であろうが、ほとんど関係ないのである。

【表3】各種特例における住宅床面積要件の改正経緯

	住宅ローン減税		住宅資金贈与特例		登録免許税特例		不動産取得税特例		固定資産税特例	
	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限
現行基準以前の床面積要件の推移	昭和38年以前	(特例自体がなかった)	(特例自体がなかった)	(特例自体がなかった)	(特例自体がなかった)		なし	なし	(特例自体がなかった)	
	昭和39年				なし	なし	なし	85㎡		
	昭和42年				なし	120㎡	なし	100㎡		
	昭和44年				なし	120㎡	なし	100㎡		
	昭和47年	なし	120㎡	(特例自体がなかった)	(特例自体がなかった)	なし	120㎡	なし	なし	
	昭和48年	なし	165㎡			なし	165㎡	なし	なし	
	昭和55年	なし	なし			なし	165㎡	なし	なし	
	昭和56年	40㎡	なし			40㎡	なし	40㎡	165㎡	
	昭和59年	なし	なし	40㎡	165㎡	なし	なし	40㎡	165㎡	
	昭和61年	なし	200㎡	なし	200㎡	なし	180㎡	なし	なし	
	// 7月	なし	なし	なし	なし	200㎡	200㎡	なし	200㎡	
	昭和63年	なし	撤廃	なし	なし	なし	なし	40㎡	なし	なし
	平成3年	なし	220㎡	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
	平成5年	50㎡	なし	50㎡	なし	50㎡	なし	なし	なし	なし
	平成6年	なし	240㎡	なし	240㎡	なし	なし	なし	なし	なし
	平成10年1月	なし	なし	なし	なし	なし	なし	240㎡	なし	240㎡
	// 7月	なし	なし	なし	なし	なし	50㎡	なし	なし	なし
	平成11年	なし	撤廃	なし	撤廃	なし	撤廃	なし	なし	なし
	平成13年	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	280㎡
平成14年	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	50㎡	なし	
平成24年	なし	なし	なし	240㎡	なし	なし	なし	なし	なし	
現行	50㎡以上 <sup>(※)</sup>	なし	50㎡以上 <sup>(※)</sup>	240㎡以下	50㎡以上	なし	50㎡以上	240㎡以下	50㎡以上	280㎡以下

(※) 年収1,000万円以下の者に限り、40㎡以上50㎡未満でも適用される。

【表4】住宅ローン減税制度における年収要件の変遷

改正年度	年収要件（年間所得金額）の金額	改正の理由
昭和56年度	年収要件の導入（800万円以下）	自力取得が可能な高額所得者まで優遇するのは不相当である
昭和61年度	800万円以下→1,000万円以下	内需拡大策の一環として住宅建設促進のための税制上の措置を強化する
昭和63年度	1,000万円以下→3,000万円以下	終身雇用形態の下で、定年間際になって住宅を取得する者を救済する
平成3年度	3,000万円以下→2,000万円以下	限られた財源の範囲内で一般サラリーマン中心の持家取得を促進する
平成6年度	2,000万円以下→3,000万円以下	総合経済対策の一環として、住宅建設を一層促進する
平成7年度	3,000万円以下→2,000万円以下	租税特別措置の中で減額が最大規模となっている
平成10年度	2,000万円以下→3,000万円以下	景気対策に資するため住宅建設の一層の促進を図る
令和3年度	(50㎡未満の住宅の場合：1,000万円以下)	低所得者を中心に幅広い購買層の需要を喚起する
令和4年度	3,000万円以下→2,000万円以下	超低金利の下で、高額所得者による不要の借入れを排除する

※表中、改正の理由は、「改正税法のすべて」（財大蔵財務協会）各年度版における主税局担当者の解説をもとに、筆者が作成した

年収要件の存在は「住宅ローン減税は金持ち優遇ではない」という象徴的意味があるとしても、このように頻繁に変更してははるその実効性も乏しく、無意味な要件は廃止すべきである。

実は、これらの問題点は当局がその気になればすぐにでも是正できる事項である。是正しても納税者にとって制度が単純明快になるだけで、他の制度や税金には影響を及ぼさないからである。

しかし、これらとは別に、現行「住宅税制」には抜本的に見直すべき課題がある。

### 3. 「住宅税制」の抜本的見直し

消費税は、当初、税率3%で導入されたが、現在では10%に引き上げられている。今後の社会保障費負担の増加傾向を踏まえれば、税率のさらなる引上げは不可避とされている。

このような状況下で、これまであまり議論されてこなかった「住宅税制」の問題点がいつそう明らかとなってきたのである。

(一社)住宅生産団体連合会がとりまとめた「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言(以下「住団連提言」)」では、流通税、固定資産税、消費税等について今後の改革の方向が提案されている。

これらは大いに示唆に富むものであるが、それらを実現する上で解決しなければならない課題も多く、「住団連提言」では詳しく触れられていない部分もあるので、以下でそれを簡単に紹介したい。

#### (1) 流通課税改革についての課題

「住団連提言」では、印紙税の廃止、登録免許税の手数料化、不動産取得税の廃止を提案している。

まず、登録免許税を登記事務の費用程度に手数料化するためには、現行登記制度の見直しについても議論しておく必要があるだろう。

また、不動産取得税の廃止に伴う都道府県の税収減をどう補填するかが課題であり、それを地方消費税の増額で対処しようとするれば、消費税の税率は相当に引き上げなければならない。もし、都道府県の行政システムの見直しにまで踏み込むならば、地方自治制度や地方交付税制度についても議論しておく必要がある。

#### (2) 固定資産税改革についての課題

「住団連提言」では、固定資産税の改革の方向として、

住宅への課税を廃止し、その敷地への課税に一本化することを提案している。

この考え方は、固定資産税の課税の根拠とされる市町村行政サービスが現実に地価に反映されていること、ブラックボックス化している家屋評価の問題解決にも資する点で十分検討に値すると考える。

しかしながら、固定資産税は市町村民税と並んで市町村財源の中核である。家屋への課税を廃止して土地への課税に一本化した場合、そのままでは市町村行政サービスの水準を維持することができない。仮に、固定資産税収の土地と家屋の比率が1:1とした場合——実際には固定資産税収の土地:家屋:減価償却資産の比率は4:4:2である——家屋の減少分だけ土地への課税を増税する必要がある。

例えば、高層ビルが建築されている土地の場合、土地の税額が増えても建物の税額がゼロになるから全体の税負担は変わらない。しかし、低・未利用の土地の場合、土地の税額だけが增加することになる。

また、同じ住宅でも戸建て住宅とタワーマンションでは建物と敷地の比率は大きく異なるし、都市型産業と重厚長大型の産業では土地資産と建物資産の構成比が異なる。

建物への課税廃止が「住宅」に限定したものであるならばともかく、事業用建物についても課税を廃止し土地への課税に一本化するとすると、産業間で新たな利害の対立を生む可能性がある。

#### (3) 消費税改革についての課題

現行の消費税は、名称こそ「消費」税となっているが、納税義務者は消費者ではない。消費税の本質は事業者の付加価値に対する課税であり、前段階税額控除により課税の累積を排除しつつ、最終価格に転嫁することで消費者に実質的に負担を求めるものである。

しかし、住宅への消費税の課税は、

- ① 価格が高額であるため、購入時の一括払いは過大な負担になること、
- ② 住宅の消費は相当長期間にわたって行われ、かつ、中途での流通が一般的に想定されること、
- ③ 住宅建設の高い経済波及効果のゆえに、住宅投資の極端な変動は経済に悪影響を及ぼすこと、
- 等により何らかの政策的配慮が必要とされている。

そのため、税率の引上げのたびに「住宅ローン減税」の拡充、「住まい給付金」の創設、「住宅取得等資金贈与特例」の拡充等、消費税以外での負担軽減措置が講じられてきたが、それでは限界がある。

これについて、「住団連提言」では、「住宅所有者が受ける毎年の住宅サービスに応じて毎年負担する方式」への転換を提案している。ただし、この方式を導入する場合には、以下の問題点について検討しておくなければならない。

- ① 納税義務者でない消費者の負担について消費税法で直接規定することはできないから、住宅価格への転嫁を認めない代わりに、輸出免税やゼロ税率類似の方式により最終事業者であるハウスメーカー等に前段階までの税額を全額還付することになるだろう。この場合、恒常的に還付を受ける事業者と中間段階の事業者の間で不公平感が生じる問題に加え、還付申告や事後調査に関連する事務負担やコストも無視できない。
- ② 消費者は毎年の住宅サービスに応じた額を負担するとしても、その算定方法やそれを確実に徴収する仕組みを構築しなければならない。また、途中で譲渡が行われた場合でも二次取得者へ円滑に引継ぐ仕組みが必要となる。
- ③ 消費者の負担は、一種の「長期分割払い」となるが、その分だけ消費税の課税ベースが侵食されることになる。住宅価格は高額であるためその規模も大きくなることから、財政当局の強い抵抗を受け、減収分だけの標準税率引上げを誘発しかねない。
- ④ 住宅サービスに応じた負担を消費者から毎年徴収する場合、現行の固定資産税との違いを明確にしておかないと「二重課税」との批判を受ける。つまり、これは消費税法の改正というより、新しい税の創設であり、実現にはかなりの時間と議論を必要とするであろう。

## 4. もう一つの課題 (Policy Feasibility)

前述のとおり、「住宅税制」の抜本的見直しは不可欠の課題であるが、理論的に妥当であるということと、それが実現可能であるということは別の問題である。

ここで、わが国の税制改正プロセスの特殊性について指摘しておきたい。

わが国では租税の改廃は必ず国会の審議を経て立法手続きで行われる必要があるが、その内容は政府「税制調査会」

で審議される建て前である。政府「税制調査会」とは、租税制度に関する基本的事項を調査審議することを目的とした内閣総理大臣直属の機関で、わが国における税制改正の最高の意思決定機関である。

しかし、現実には与党「税制調査会」という政治の場で実質的内容が決定され、それが与党の了承の下に法案化されて国会に提出されるのである。

税制は産業界や国民各層の利害と密接に関係している。一方、選挙で選ばれる国会議員は地域・業界・各種団体等の利益を代表している。そのため、租税理論としての合理性や整合性よりも、その時々政治・経済・社会の力学の影響を受けることが少なくない。

単に減税額が増える程度の改正であれば財務省や地方公共団体等の抵抗を受けるだけで済むが、歳出構造や行政システムの見直しまで関係する改革となる場合には大きな政治的問題になることが予想され、租税理論以外の複雑な要因によって思いもよらぬ結果になることもあり得るのである。

「住生活基本法」にあるとおり、国民住生活の安定・向上に関する施策を制定し、実施することは国・地方公共団体の責務であり（同法第7条）、政府はその施策の実施に必要な法制上、財政上又は金融上の措置を講じなければならない（同法第10条）。また、ここでいう法制上の措置には、住宅税制の拡充、交付金・補助金等の活用を含むとされている。（衆・参両院の国土交通委員会付帯決議）

「住宅税制」は従来のように個別の税制ごとに設けられた特例の集合体ではなく、今後は統一的な思想と哲学のもとに体系的で、安定性の高い制度として再構築されることが必要であり、そのためにも、関係各方面において真摯な議論が尽くされることを期待したい。

### ■大柿晏己（おおがきやすみ）氏 プロフィール



公益財団法人 日本住宅総合センター  
嘱託（元専務理事）。

中央大学法学部法律学科卒業。1973年 社団法人不動産協会事務局入社。1995年 同事務局長。入社以来、土地税制・住宅税制・消費税・地価税等の税制改正業務を担当。

1980年の宅建業法第8次改正に際し、標準媒介契約約款策定WG、価格査定マニュアル策定WG等に業界委員として参画。

2001年に財団法人日本住宅総合センターに移籍し、2006年同専務理事。2023年より現職。