

住宅税制を考える ～vol.2～

本誌にて 2022 年秋号から 2023 年夏号までシリーズ 1 回目として全 4 回にわたり、学識経験者による各税目ごとの「問題点と抜本的見直しの方向性」についての寄稿を掲載いたしました。今回も前回に引き続き「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」を普及することを目的に、シリーズ 2 回目「住宅税制を考える～vol.2～」として、住宅税制・金融委員会 勉強会の内容をレポートしていきます。

提言本文は
こちらから



「住宅税制・金融委員会 勉強会」 講演レポート

- 第 2 回 -

現行住宅税制の問題点と抜本的見直しの方向性②



Review

「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」とは

住団連では、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」を取りまとめている。

住宅税制の抜本的見直しの方向（概要）

① 消費税

- ・将来的には住宅サービスの消費への課税に移行すべき
- ・但し、実現には多くの課題があるので、当面の対応として軽減税率 5% を導入すべき

② 流通課税

- ・不動産取得税、登録免許税、印紙税は廃止すべき

③ 固定資産税

- ・固定資産税は建物への課税を廃止し、土地の課税に一本化すべき

本号では、住宅税制・金融委員会 勉強会「現行住宅税制の問題点と抜本的見直しの方向性」(概要は下記参照)の前号で掲載した次第 1 の (2) から、次第 2 および 3 について掲載する。

■勉強会概要

【日時】2023 年 6 月 9 日 15:00～16:30

【講師】政策研究大学院大学 名誉教授 井堀 利宏 氏

【次第】1. 税制改革と消費税

2. 住宅への消費税課税

3. 住宅への消費税課税の見直しの方向性

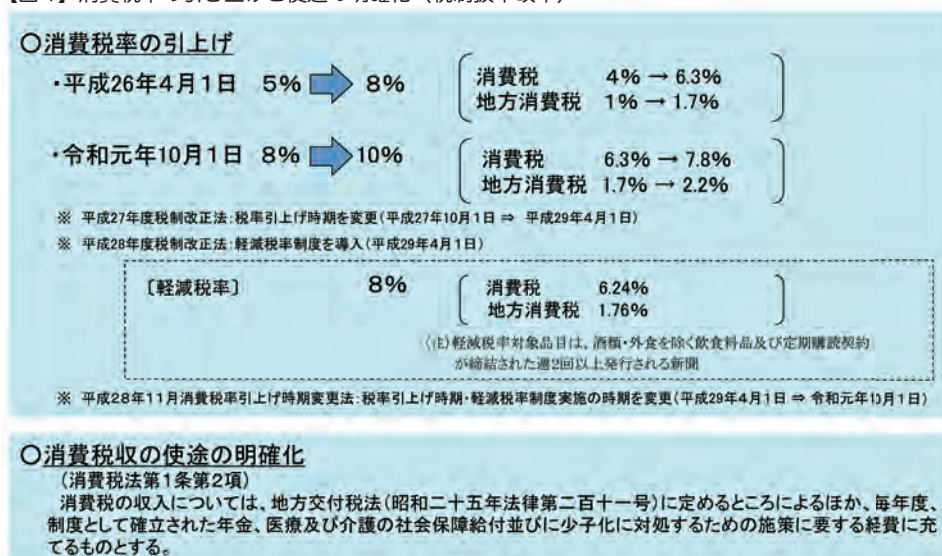
※図 1～8 は当日使用した資料を一部抜粋して掲載

1. 税制改革と消費税

(2) 税制改革の考え方

前号の最後で増税する税目として最有力候補に挙げられると述べた消費税についてみていきたい。政府の税制調査会では過去 1 年間の議題を見ると、消費税に関する議論はほとんど行なわれていないが、消費税の増税は国民的議論を行う必要がある。税率 3% の導入から始まり、3% から 5%、直近では 2019 年 10 月 1 日に 8% から 10% へと徐々に増税されてきたが(【図 1】)、実際に消費税を増税するのは非常に難しいことである。

【図1】消費税率の引き上げと使途の明確化（税制抜本改革）



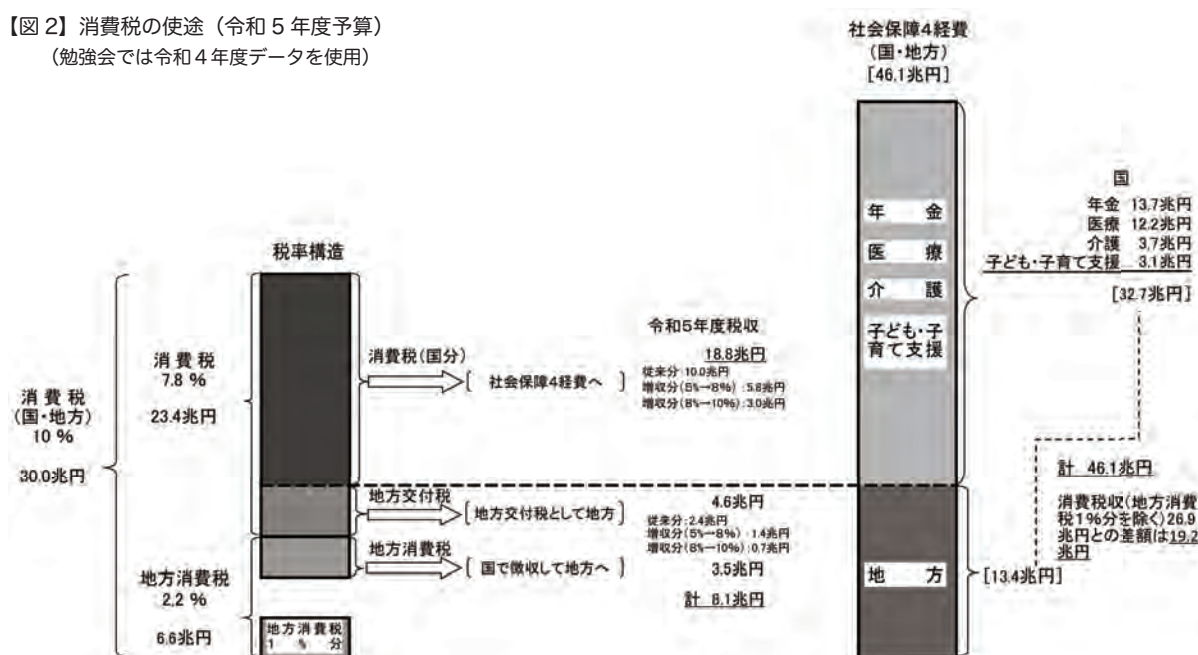
消費税は、税収のほぼ全てが社会保障費に充当されるため、年金、医療、介護、子ども・子育て支援をはじめとする社会保障の安定財源として有効的に使われていると政府は強調している（【図2】）。しかし、消費税収を超える社会保障費が使われているため、特定財源化されているわけではない。

岸田内閣では今後10年間、少なくとも3年間は消費税を増税しないと表明している。しかし、前号でも述べた大幅に増額した防衛関係費や異次元の少子化対策による子育て支援など、毎年数兆円規模の歳出増加に対する有力な財源はない。いわゆる「つなぎ国債」を発行し、赤字を補填している数年間で安定した財源を確保するとしているが、それほど簡単ではないので

はないか。政府の不要資産の売却にも限度や制約があるため、消費税の増税をしないのであれば、社会保険料を上げる、所得税などを増税するなど、何らかの形で財源が必要となる。

2023年10月にインボイス制度が導入されたことで消費税の増税に向けて1つの環境が整備された。中小企業などの消費税負担の意識を高めることにより効率的な消費税の徴税システムの確立へと繋がれば、消費税増税の議論が出てくると考えている。その際に軽減税率がどうなるかということ、増収が最大の目的であるため、軽減税率の拡充は見込めない。もし拡充をするのであれば、それを賄えるような増収の手段を組み込む必要がある。

【図2】消費税の使途（令和5年度予算）
 （勉強会では令和4年度データを使用）



2. 住宅への消費税課税

(1) 耐久消費財への課税

耐久消費財の消費税は、長年消費するものに対して購入時に一括課税される点と駆け込み需要が発生する点が問題視されている。自動車取得税は消費税 10% への増税に伴い廃止されたが、その減収への対応として新たに「環境性能割」が導入された（【図 3】）。環境性能割の課税対象は自動車・軽自動車。自動車取得税と同様ではあるが、購入する自動車の環境性能次第で税率が変動する。環境負荷軽減に応じて税率が非課税・1%・2%・3% となり、次世代自動車である電気自動車や燃料電池自動車は非課税となった。

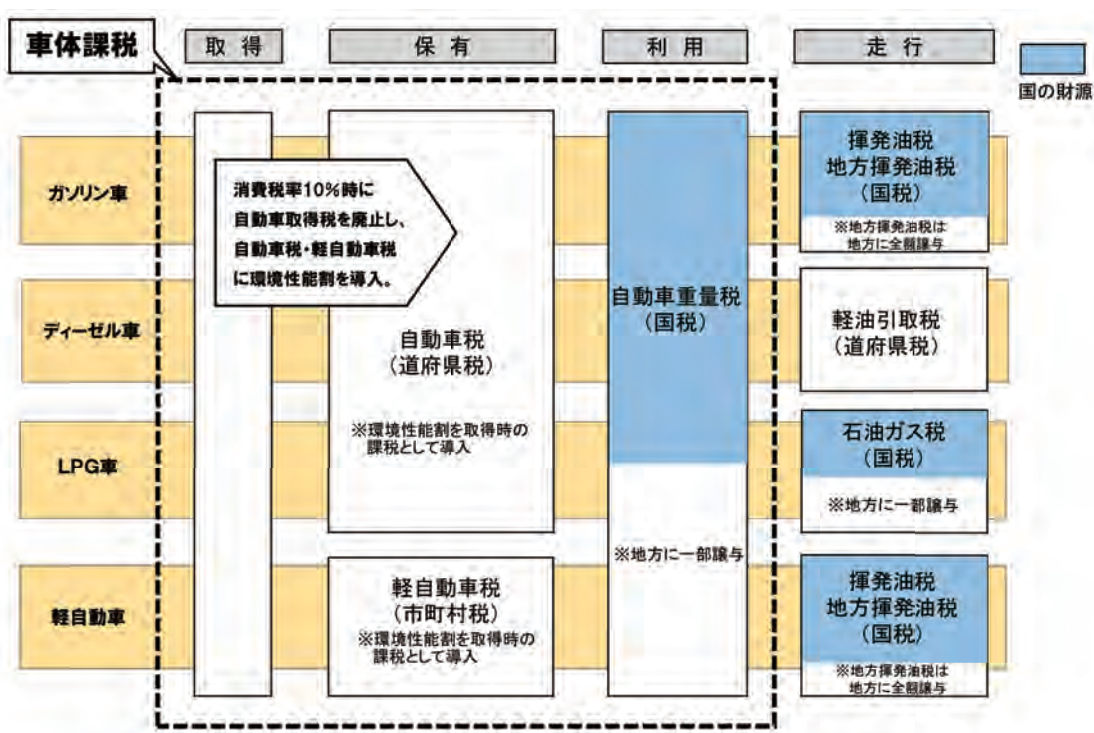
こうした動向を住宅で考えてみると、自動車取得税に類似したものとして不動産取得税が挙げられる。双方ともに地方税であるため、不動産取得税の廃止は現実的であり、実際にあり得る選択肢といえる。不動産取得税廃止に伴い、環境性能割と同じように環境に配慮した省エネ性能の高い住宅に軽減税率や非課税を導入し、取得時に固定資産税へ上乗せするなどといった方法も考えられる。不動産取得税の税収をみると、1996（H8）年度をピークに減少傾向にあったが、2012 年以降は 3000 ～ 5000 億円台で推移している

（【図 4】）。現在の不動産取得税は、軽減税率により固定資産税の評価額の 3% で固定資産税の評価額は実際の住宅価格より安価となるため、消費税増税時の 2% の軽減税率に比べるとインパクトは大きくないかもしれないが、一定の効果は期待できる。

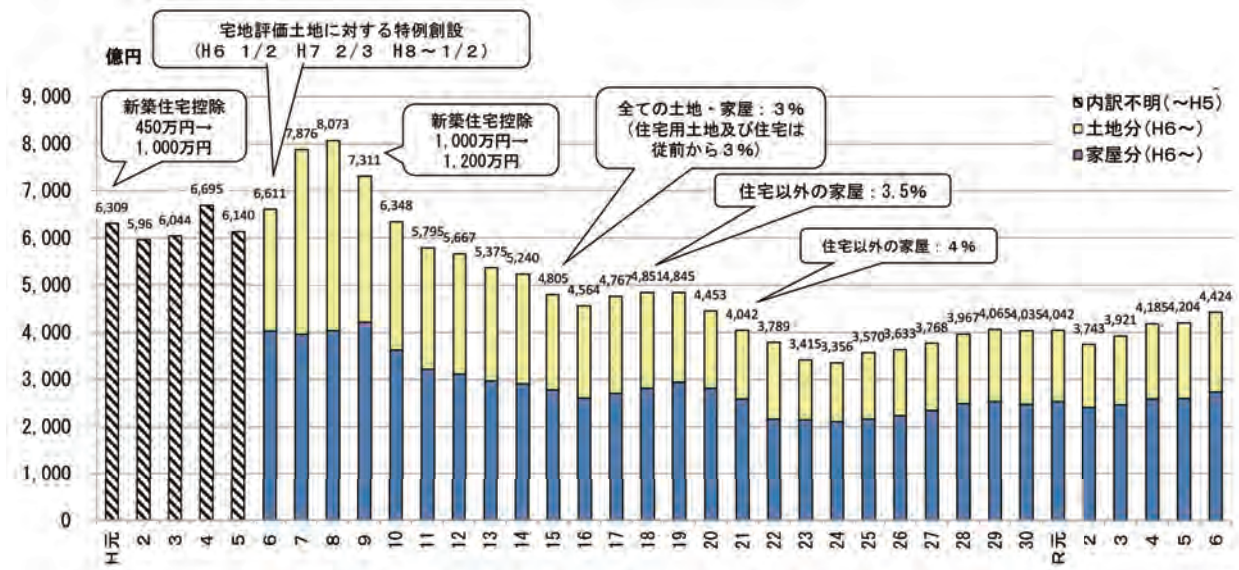
また、増税する場合には一時的ではなく住宅サービスの享受に応じてなだらかに負担できる仕組みを考えていく必要がある。しかし、消費税を保有課税にしようとする固定資産税との兼ね合いが問題となる。固定資産税は地方税で、国税が大部分を占める消費税と統合することは難しい。まずは、同じ地方税である不動産取得税から改革を着手するのが望ましいといえるのではないだろうか。

耐久消費財の課税の在り方として、駆け込み需要とその反動対策をどう講じていくべきか——。住宅に対する税制支援として、公平性と効率性のどちらを重視するかによって大きく変わってくる。公平性の観点からいえば低所得者世帯の住宅取得に手厚い支援を行うなどといった「所得再分配」型、効率性の観点では高性能な住宅取得に手厚い支援を行うなどといった「外部性生成」型となる。

【図 3】自動車に係る課税関係



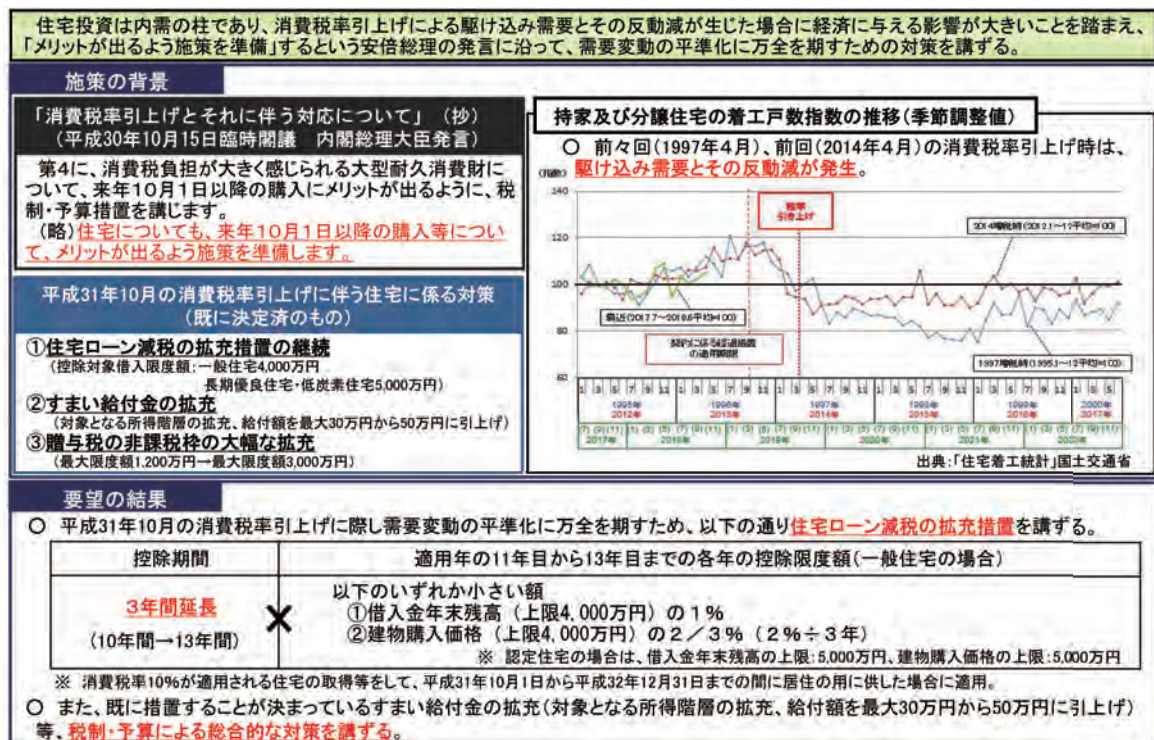
【図4】不動産取得税の決算額等の推移



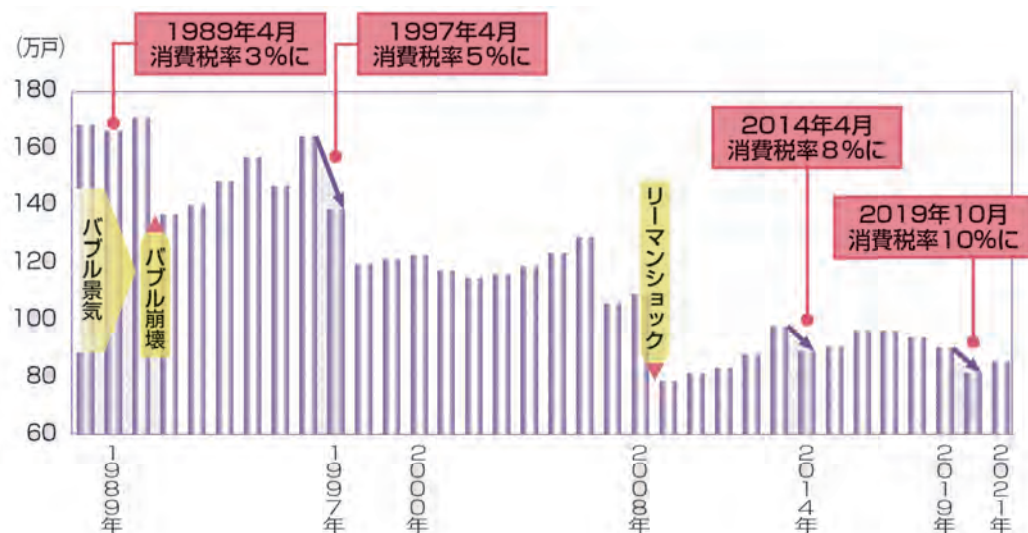
消費税が一度に数%増税される場合には駆け込み需要が見込まれるが、小刻みに引き上げられる場合には駆け込み需要対策はそれほど必要ないのではないかと考えられる。2019年の駆け込み需要対策について振り返ってみたい(【図5】)。住宅ローン減税の期間が延長され、「すまい給付金」の拡充や「次世代住宅ポイント」が創設された。これらにより、増税後に購入した方が有利な

消費者が相当数生じたため、それ以前の増税時と比べるとそれほど駆け込み需要はなかったとする意見が多い。実際にこれまでの駆け込み需要と比べてみると、1997年の5%への増税での駆け込み需要が一番多く、2019年の10%への増税ではそれほどでもない(【図6】)。完全ではないが、ある一定の対策はできたのではないかと考えている。

【図5】消費税率引き上げを踏まえた住宅取得対策



【図6】新設住宅着工戸数の推移



今回の増税時にもこうした効果的な支援策が重要となるが、制度内容が複雑で期間も一時的、増税ごとに継ぎ接ぎした内容であることなど、いくつか問題点が挙げられる。具体的にそれぞれ見ていくと、住宅ローン減税では控除期間が10年から13年へ延長され、内容も拡充された。しかし、制度内容が非常に複雑な上に時限措置の繰り返しで、その都度内容が変更されている。主な利用者は中堅のサラリーマンと推定されるが、所得控除ではなく税額控除でよいかどうかという点も議論が必要である。公平性の観点からみると弱者対策とは言えず、効率性の観点では住宅性能への考慮が足りていない。2022年に住宅の省エネ性能に

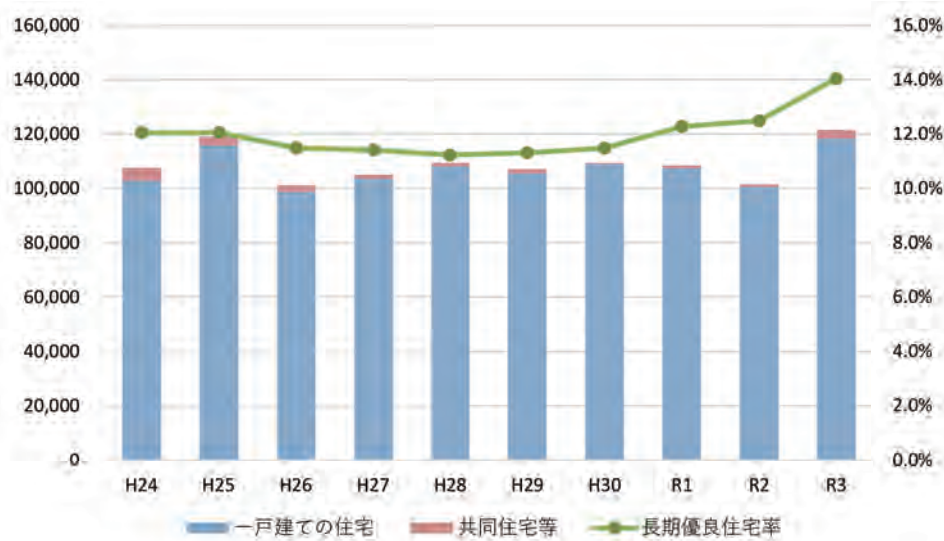
よって借入限度額を上乗せする内容へと改正されたが(【図7】)、もう少し大きな差別化を図る必要があると考えている。

次にすまい給付金は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税と併せて消費税率引き上げによる負担軽減を図るために導入された。税率8%時は収入目安510万円以下の購入者を対象に最大30万円、10%時は収入目安775万円以下の購入者を対象に最大50万円が給付された。こちらも制度が複雑で、住宅ローン減税だけでは対応できなかった購入者限定の一時的な措置となった。

【図7】住宅ローン控除の見直し(令和4年度改正)

● 住宅ローン控除の適用期限を4年延長(令和7年12月31日までに入居した者が対象) ● 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた措置 ➢ 省エネ性能等の高い認定住宅等(注1)につき、新築住宅等・既存住宅ともに、<u>借入限度額を上乗せ</u> ※ 消費税率引き上げに伴う反動減対策としての借入限度額の上乗せ措置は終了 ➢ 令和6年以降に建築確認を受けた新築住宅につき、<u>省エネ基準への適合を要件化</u> ● 会計検査院の指摘への対応と当面の経済状況を踏まえた措置等 ➢ 会計検査院の指摘への対応として控除率を0.7%(改正前:1%)としつつ、新築住宅等につき控除期間を13年(改正前:10年)へと上乗せ(注2) ➢ 住宅ローン控除の適用対象者の所得要件は合計所得金額2,000万円以下(改正前:3,000万円以下)とする ➢ 合計所得金額1,000万円以下の者につき、令和5年以前に建築確認を受けた新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和			
※ 既存住宅における築年数要件(耐火住宅25年、非耐火住宅20年)については廃止し、代わりに昭和57年以降に建築された住宅を対象とする ※ 緑の太枠内: 新規の措置、金額: 借入限度額			
		改正前	改正後
新築住宅・ 買取再販住宅 (注3)	認定住宅 (認定長期優良住宅・認定低炭素住宅)	5,000万円 ↑* (3,000万円)	5,000万円 4,500万円
	一般住宅	4,000万円 ↑* (2,000万円)	ZEH水準省エネ住宅 4,500万円 3,500万円
			省エネ基準適合住宅 4,000万円 3,000万円
既存住宅	一般住宅	2,000万円	その他の住宅(注4) 3,000万円 2,000万円
			認定住宅等 (認定長期優良住宅・認定低炭素住宅、 ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅) 3,000万円
			その他の住宅(注4) 2,000万円

【図8】長期優良住宅の整備戸数



出典：国土交通省の住宅着工統計・長期優良住宅建築等計画の認定実績より作成

次世代住宅ポイントは、消費税引き上げに備えて良質な住宅ストックを形成するために税率10%で一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して商品交換できるポイントを発行した。良質な住宅ストックの形成という面ではよいが、ポイント発行は事務的にも煩雑でグリーン住宅ポイントなどの類似するポイント制度もあり、わかりづらく不明瞭であった。より簡素で効率的な制度設計が求められるが、実際には現状の制度を変えずに対応しようとすると複雑になってしまう。また、長期優良住宅の普及がなかなか進んでいない状況でもある（【図8】）。長期優良住宅を積極的に増やしていくために、さらなる税制上の優遇措置も検討していくべきだと考えている。

3. 住宅への消費税課税の見直しの方向性

現在の消費税が住宅に与える悪影響としては、駆け込み需要とその反動などといった不必要な需要の変動と、消費税の負担増で高性能な住宅整備の妨げになることである。不必要な需要変動を抑えるためには、消費税引き上げ時の一時的な支援策から恒久的な支援策へと見直しを行い、すまい給付金や次世代住宅ポイントなどに代わる簡素で恒久的な制度設計を進めていく必要がある。また、こうした支援策においては増税分に連動して予め還付金額が決まり、早いタイミングで還付できるような仕組みづくりも必要である。

課税方式についても、購入時に全額課税するのではなく、耐久消費財の消費行為となる保有期間に合わせ

て課税することが望ましい。軽減税率の導入も不必要な需要の変動を抑えるために有効ではあるが、増税の目的である税収増を見込めないという問題がある。住宅税制の中でこの減収分を補填しようとするのであれば、1つの考え方として、住宅ローン減税を廃止または軽減することでその増収分を財源に軽減税率として税率10%に当面据え置くということも可能性としては考えられる。

個人的な意見だが、中長期的に見ると固定資産税のような住宅保有税へと移行する形が最も望ましい。しかし、国税の消費税を地方税である固定資産税と統合すると、地方税が増収となる一方で国税は減収となり、政府間財政が維持できなくなる。そこで、国と地方の財源配分の見直しが可能であれば、地方税の増収分だけ交付税を減額することで国税の減収を補填するという方法もある。

一方、固定資産税とは別に国税として住宅保有税を導入する場合は、あまり良い案とは言えないが、財産税として金融資産を含めて課税するという考え方もある。日本の財政状況が悪化し、資産格差が拡大している中、資産の一定割合を税金として徴収してもよいのではないか。これまでは住宅には登記があり資産として捕捉できていたが、金融資産には登記に代わるものがなく捕捉する方法がなかった。しかし、今後マイナンバーカードに紐づけされて金融資産が捕捉できるようになると、財産に課税される財産税を導入するという考え方もできるようになる。

住宅の質の向上を推進するためにも、こうした抜本的見直しが求められる。