

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。今回は前回に引き続き「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ます。今回が最終回となります。

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

- 最終回 -

欧米主要国の消費税や住宅取得促進制度を含む住宅税制、カーボンニュートラルに向けた住宅関係支援制度について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

前号で住宅税制・金融委員会 勉強会の「欧米主要国の消費税や住宅取得促進制度を含む住宅税制、カーボンニュートラルに向けた住宅関係支援制度について」（概要は下記参照）の次第 1 と 2 を掲載した。本号では、その続きとして次第 3 について掲載する。

■勉強会概要

【開催日】① 2023 年 10 月 18 日 ② 2024 年 1 月 11 日 ③ 2024 年 2 月 16 日

【講師】株式会社ニッセイ基礎研究所 土地・住宅政策室 篠原 二三夫 氏

【次第】

1. 欧米諸国における消費税等調査の成果について
～各国における住宅に対する課税措置及び背景～
2. 欧米主要国の住宅市場の現状
3. 欧米主要国の消費税を中心とする住宅税制や取得促進制度の比較

※図 1 ～ 7 は当日の資料を一部抜粋・引用して掲載

1. 欧米における帰属家賃課税制度

住団連の「住宅税制の抜本的見直しに向けた提言」の中に、住宅サービスに対して一括課税ではなく長期にわたり消費課税していくべきという提言内容がある。この住宅サービスに対する課税方法として帰属家賃課税制度が代替するのではないかという議論があったため、実際に世界でどのように実施されているか、これまでの経緯を含めて各国の動向をみていきたい。

(1) 諸外国における実態

2019年時点の諸外国における帰属家賃課税の実態として、持家の扱いごとにグループ分けされている(【図1】)。グループAは、持家を投資財と捉えて帰属家賃課税を実施し、住宅ローン利子が経費として控除される。グループBは、持家を消費財として捉えて

帰属家賃は課税せず、住宅ローン利子は住宅取得促進策として控除される。グループCは、持家を消費財として捉えて帰属家賃を課税せず、住宅ローン利子は控除されない。日本は形式上グループCに属しているが、住宅ローン控除がローン利子控除の効果があることを考慮すると実質Bグループに属するといえる。また、帰属家賃課税の有無、持家取得のためのローン利子控除やその他税制等支援制度の有無でみると【図2】のとおりである。

(2) 諸外国(米英仏独)における経緯

①アメリカ

帰属家賃課税は非課税で、導入経験もない。住宅ローン利子控除は1864年に所得控除方式が導入され、現在まで続いている。

【図1】 所得税における持家の扱い ※2019年1月時点の状況

	グループA	グループB	グループC
帰属家賃	課税(投資財として)	非課税(消費財として)	非課税(消費財として)
住宅ローン利子	控除(経費として)	控除(持家の建設・取得の促進)	控除不可
諸外国の状況	ベルギー デンマーク オランダ スイス	イタリア、オーストリア フィンランド、アイスランド アイルランド、ポルトガル スウェーデン、ギリシャ ルクセンブルク、ノルウェー スペイン	カナダ(一次取得時のみの税額控除あり) オーストラリア(一次取得者用年金貯蓄制度あり) 日本 (住宅ローン控除あり、実質Bグループ) ニュージーランド(一次取得者用年金貯蓄制度あり) トルコ(持家取得支援策の情報なし) イギリス(新築住宅に対する付加価値税はゼロ税率) ドイツ(一次取得者用年金貯蓄制度あり) フランス(ゼロ金利融資制度あり)

(資料) 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2章「既存家賃課税の根拠、実態、問題点」
執筆者:中央大学経済学部 篠原正博助教授(現在は教授)

【図2】 主要国における帰属家賃課税と持家取得支援策の状況

		持家取得支援のためのローン利子控除やその他税制等支援制度(国名ISO順)	
		なし	あり
帰属家賃課税	あり	(税支援なし) ラトビア	(持家に対する利子控除支援) ベルギー、デンマーク ^{※7} 、リトアニア、オランダ ^{※8} 、スイス
	なし	(その他税制等支援あり) オーストラリア ^{※1} 、カナダ ^{※2} 、 キプロス、ドイツ ^{※3} 、フランス ^{※4} 、 ニュージーランド ^{※5} 、英国 ^{※6}	(持家に対する利子控除・税額控除支援) オーストリア、チェコ、スペイン、フィンランド、ギリシャ、インド、 アイルランド、イタリア、 日本 ^{※9} 、ルクセンブルク ^{※10} 、ポーランド、 ポルトガル、ロシア、スロベニア、スウェーデン ^{※11} 、トルコ、米国 ^{※12}

(出所) Eurostat "The Comparability of Imputed Rent 2010 Edition" p.11 Table 2, ECB2009 (Eurozone): Housing Statistics in the EU countries 2005-2006 (other countries) をベースに米加豪NZ韓、ロシア、インドの情報に加え、OECD "PH2.2 Tax Relief for Access to Home Ownership", MPRA "Taxing owner-occupied housing: comparing the Netherlands to other European Union Countries" 及び各国の個別情報などを参考に、2019年1月時点における各国の状況を整理。

- ※1: 一次取得者向け持家取得者用年金貯蓄制度(First home super saver scheme FHSS)による持家取得支援策あり。
- ※2: 住宅一次取得者は夫婦計で最大CA\$5,000のHome Buyers' Amountを所得税から控除可(First-time Home Buyers' Credit: HBTC。限界税率が15場合の減税額はCA\$750)。新築住宅に対する付加価値税負担を軽減するための住宅還付金制度(Housing Rebate)あり。
- ※3: 帰属家賃課税、持家ローン利子の所得控除や税額控除制度は歴史的に廃止され、所得税収を財源とした持家給付金制度に代替されたが、同制度も2006年に廃止され、リースター持家貯蓄制度に移行。ただし、最近の難民流入による住宅価格高騰に対応し、地方自治体の一部に持家給付金制度が導入されている。
- ※4: 持家ローン利子の所得控除や税額控除制度は歴史的に廃止され、融資機関への税額控除に基づくゼロ%融資による支援措置(PTZ)が代替(市場金利との協調融資となる)。同制度は1995年から導入され、徐々に制度拡充や調整が行われている。
- ※5: 一次取得者で適格者の場合、年金貯蓄制度(Kiwi Saver Scheme)からHomeStart grantとして持家取得資金を得ることができる。
- ※6: 2000年に廃止されたモーゲージ利子支援制度(MIRAS)以来、利子を控除する制度はないが、新築に対する付加価値税は持家でも賃貸でもゼロ税率を適用。
- ※7: 一定の限度はあるが持家の利子控除は可能。ただし、土地税の他に、賃貸を除く持家やオーナー物件に課せられるProperty Value Tax(帰属家賃課税に類似)あり、公示評価額3,040,000DKK(約5,100万円)迄は1%、その超過分に対しては3%の税率となる。
- ※8: 持家の利子控除可能。帰属家賃課税額=不動産評価額(WOZ評価)×0.3/12,500/0.75/75,000/1,060,000、超過分に対しては、(€7,950+2.35%×1,060,000)が税額となる。
- ※9: 勤労者及び一次取得者に対する長期住宅ローンの利子控除制度あり。
- ※10: 2016年度までは住宅の賃貸賃金(Rental Value, Unitary Value)€3,800以下は4%、超えた部分には6%の見込み帰属家賃課税があったが、2017年度から廃止。持家に対する利子控除支援は一定の限度及び世帯人員要件をもって継続されている。
- ※11: 1990/91年度税制改正により簡素化のため帰属家賃課税は廃止された。
- ※12: 住宅ローン利子控除制度あり。現行制度は融資残高75万ドルまでが対象。地方税は1万ドルまで控除可能。

(資料) 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2章「既存家賃課税の根拠、実態、問題点」
執筆者:中央大学経済学部 篠原正博助教授(現在は教授)

②イギリス

1799年に帰属家賃課税が導入され、1962年に廃止、現在は非課税となっている。導入された当初から帰属家賃を含む不動産所得が課税対象とされており、帰属家賃は「粗帰属家賃」から住宅の維持・修繕等に必要な諸費用を概算控除した純帰属家賃の金額に基づいて課税されていた。「粗帰属家賃」は粗賃貸価値[※]を推定することで算出され、その評価は近隣にある類似住宅の賃貸価格とともにレイト（保有税）の課税台帳も参考にされた。しかし、この参考としたレイトの評価額が著しく低かったため、1963年に評価替えが実施され、評価額が引き上げられた。これに伴い、帰属家賃の負担も3～4倍となる大幅な増加が見込まれ、住宅占有者への負担増を避けるために廃止が決定された。

住宅ローン利子控除は帰属家賃課税同様に1799年に所得控除方式が導入され、1967年には税額控除方式も導入され、所得控除方式と選択制となった。1983年に税額控除方式に一本化された後、2000年に廃止され、現在に至る。

※粗賃貸価値

家主が住宅の維持修繕に必要な費用や保険費用を支払い、賃借人がレイトおよびその他の税を支払う条件で賃貸された場合の合理的な予想賃貸料

③フランス

1914年に帰属家賃課税が導入され、1965年に廃止、現在は非課税となっている。導入された当初から帰属家賃は課税対象とされていた。帰属家賃は、類似不動産との比較等で求められる「賃貸価値」から諸経費を控除した純帰属家賃が課税ベースとされていた。この諸経費には住宅ローン利子、維持修繕費用、減価償却費、保険費用などが含まれるが、住宅ローン利子と維持修繕費用は実額控除、減価償却費と保険費用は概算控除で項目によって控除方法が異なっていた。維持修繕費用については特に複雑で、修繕費用は実額控除、改良改善費用は減価償却となるため概算控除として処理する必要があるが、“改良改善”の範囲を常に明確に区分することは困難だった。こうした不明瞭な評価方法や申告納税による納税者の事務負担を軽減する配慮から廃止が決定された。

住宅ローン利子控除は1984年に所得控除方式から税額控除方式へ変更され、1995年には0%金利融資制度と選択制になった。1997年に新築住宅で廃止され、1998年には中古住宅でも廃止された。0%金利融資制度については現在もなお継続されている。

④ドイツ

1937年に帰属家賃課税が導入され、1987年に廃止、現在は非課税となっている。導入以前から、自己所有住戸の家賃推定は全く同条件の賃貸住居が存在することは稀であり大きな困難が伴うことから納税側・徴税側のコストが問題視されていた。そこで、土地評価額の1%を「家賃（純収益）」として、そこから必要経費を控除したものを帰属家賃所得とする概算方式が導入され、全ての全自己利用住居に適用された。しかし、課税方式などによる不公平や租税回避の問題点などにより廃止が決定された。具体的には、自己利用住居の中でも全自己利用は概算方式、部分自己利用は推定方式が採用されたことによる不公平性が挙げられる。さらに、この結果として、低額での賃貸や名目上の相互賃貸などによる租税回避の可能性などの問題点が生じることとなった。

住宅ローン利子控除は、1982年に所得控除方式が導入され、1987年に住宅取得費の5%が8年間所得控除される特別支出控除制度が導入された。1996年には特別支出控除制度が廃止され、その代わりとして住宅取得支援金制度が導入された。

（3）問題点・課題

帰属家賃課税制度が現在ほとんどの国で実施されていない最大の理由として、課税ベースとなる帰属家賃の正確な測定が困難であることが挙げられる。日本では、国民経済計算年報の中で帰属家賃が「住宅土地統計調査の平米あたりの家賃×住宅の総面積×持家率」で算出されている。しかし、簡便な測定であるため、地域別などといった、より精度の高い測定で算出した方がよいのではないかと議論されている。

また、持家所有者と賃借人の水平的公平という視点からも様々な議論がなされてきた。住宅ローン減税などの優遇措置により1986年頃を境に持家所有者が有利とされてきた。賃借人は家賃に所得課税された上で利子控除を受けることができるという仕組みに対し、持家所有者は帰属家賃として所得課税はされずにローン控除を受けることができるため、所得課税でみれば持家所有者が有利であることは明確である。両者の水平的公平を確保しようとする、持家所有者に帰属家賃課税を実施して賃借人に家賃控除を導入する、あるいは持家所有者へのローン控除を廃止するという策が考えられる。しかし、賃借人に対する家賃控除は、全額とすれば持家所有者への諸経費控除額を上回って賃

借人有利となり、一定額であっても課税ベースが狭くなり税収低下へとつながる。インターネットなどの追加的サービスが家賃に含まれる場合には、これらも控除の対象となるため、賃借人同士にも新たな不公平が生じてしまう。こうした結果、家賃控除の創設よりローン控除を制限する方が望ましいとされている。

さらに、家屋に対する固定資産税で間接的に帰属家賃課税が実現できるという議論もある。しかし、所得税の既存家賃課税は応能税、固定資産税は応益税であるため、代替税と考えるのには無理がある。固定資産税として実現するには時価課税が実施され、その時価から住宅ローン控除をする必要が出てくる。また、本来帰属家賃が発生しない賃借人に対して固定資産税の転嫁が発生し、賃借人が税を負担する可能性も生じる。

2. 欧米主要国の消費税を中心とする住宅税制や取得促進制度

(1) 各国（日米英独仏）の比較

①住宅に対する消費税の取扱い

2023年3月時点での各国の消費税率の比較をみていきたい（【図3】）。日本は建物価格の10%とされているのに対して、米英独仏の住宅に対する消費課税制度等では課税対象外・ゼロ税率・非課税・軽減税率などといった何らかの負担軽減策が講じられており、土地と建物は分けて考えられていない。

アメリカでは、そもそも付加価値税や消費税が存在しない。住宅は消費ではなく資産と考えられているため、小売税の対象ではなく、不動産移転税などの流通税や固定資産税の対象とされている。

イギリスでは、新築物件の付加価値税にはゼロ税率が適用される。住宅であれば分譲住宅、注文住宅、賃貸住宅、いずれもゼロ税率となる。

ドイツの新築は分譲住宅取引が主体であり、この場合は不動産取引として付加価値税は非課税扱いとされ、流通税が課税される。ただし、事業者は付加価値税の課税を選択することもでき、課税選択した場合には標準税率20%が適用される。

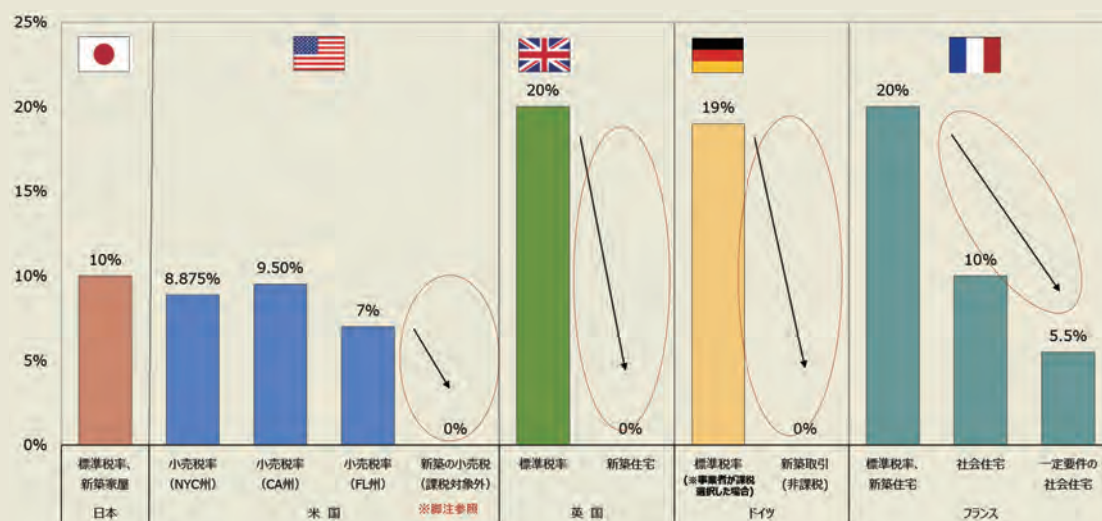
フランスでは、新築住宅に標準税率である20%が適用される。社会住宅の購入では10%、その他の地域性などといった一定要件に応じて5.5%の軽減税率が適用される。

②流通税の概要および実効税率

各国の流通税実効税率の比較を行った（【図4】）。住宅価格は5,000万円、購入者の所得は700万円を想定し、日本における土地・建物比率は50:50で試算した（日本以外は一体課税のため比率なし）。なお、登記費用や抵当権設定費用が定額等、手数料の場合は計算に含めないこととした。

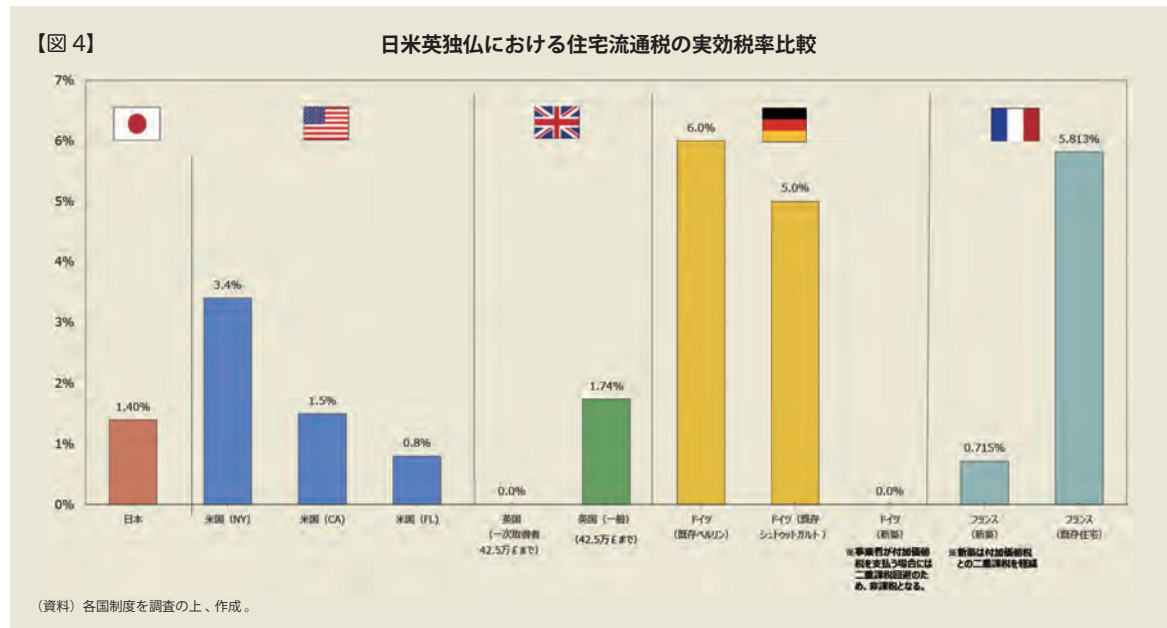
日本では、不動産取得税・登録免許税の実効税率を試算して流通税負担1.4%と算出した。不動産取得税は軽減税率3%、土地は課税標準1/2特例、家屋は1,200万円特例を考慮し、課税標準は土地・建物とも

【図3】 日米英独仏における消費税率（付加価値税率）の比較



(注) 全米50州には仕入控除が可能なEUや日本の消費税のような付加価値税はなく小売税があるが、住宅販売は小売税の対象外である。住宅は資産とされ、不動産移転税などの流通税や固定資産税の対象である。付加価値税は資材の仕入れから製品までの取引の多段階で仕入れ分の全額を売上げ分から控除して各段階の課税事業者が納税するが、小売税の納税は最終段階の事業者だけが行う。

(資料) 各国付加価値税等関係機関へのヒアリング及び各国税制調査に基づく作成。



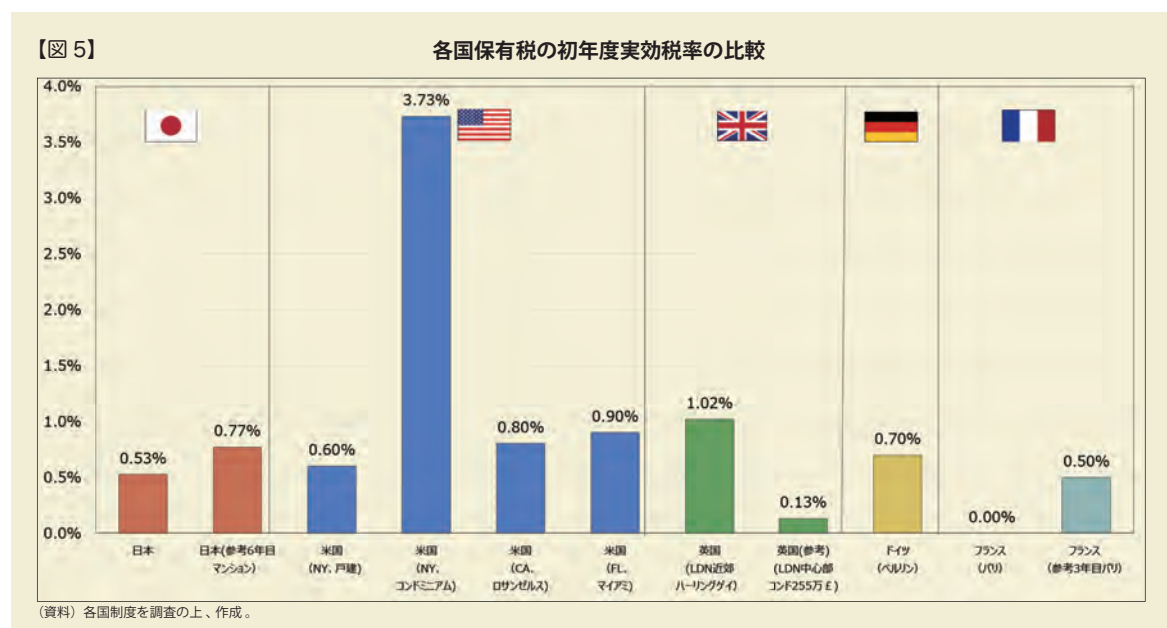
に固定資産評価額 7 割として試算を行った。

一方、米英独仏の課税標準はいずれも市場価格、取引価格を示している。アメリカではニューヨーク市(同州)は 3.4% とやや高めの負担だが、ロサンゼルス市(カリフォルニア州)は 1.5%、マイアミ・ディド郡(フロリダ州)は 0.8% 負担で、アメリカ全体平均でみると 1.0% 弱となっている。イギリスでは、一次取得者の場合、42.5 ポンドまで非課税とされているため、住宅価格 5,000 万円の場合には非課税となる。一次取得者、もしくは 42.5 ポンド以上の場合には 1.74% が適用される。ドイツでは、事業者が付加価値税課税

を選択した場合、流通税との二重課税回避のため非課税となる。フランスでは、付加価値税との二重課税軽減のため 0.715% のみとなる。

③保有税の概要および実効税率

各国の初年度における新築物件の保有税負担の比較を行った(【図 5】)。条件は②同様の想定とした。日本では、小規模用地に対する 1/6 特例、固定資産税・都市計画税の税額 1/2 特例(戸建 3 年間・マンション 5 年間)を考慮し、保有税の初年度実効税率を 0.53% と算出した。マンションは 6 年目以降 0.77% となる。アメリカでは、学校区に係る持家軽減制度(STAR)



を考慮して試算を行った。ニューヨーク市では戸建の0.6%に対してコンドミニアムが3.73%と非常に保有税負担が重くなっている。他の市では特に建て方による違いはなく、ロサンゼルス市が0.8%、マイアミ市が0.9%となっている。

イギリスでは、保有税はカウンシルタックスと呼ばれ、各課税自治区でバウンデージという取引価格区分(A～H)に応じた定額税を設定している。ここではロンドン自治区北部のハーリングエイ区のバウンデージ区分に基づき、住宅価格30.7万ポンド(調査時点における為替レート1ポンド=約163円で換算)のGバンド税額3,132.87ポンド/年を採用して1.02%を算出した。なお、Hバンド(32万ポンド以上)が上限となり、これ以上の負担はないため、保有する住宅が高額になるほど実効税率は低下することとなる。参考までにロンドン中心部にある60 Holland St.のコンドミニアムの事例(183㎡、255万ポンド)も算出した。物件が立地するロンドンサザーク自治区サウスバンクのHバンド税額が3,385.84ポンドであるため、実効税率は0.13%となり、ハーリングエイ区よりも低い試算となった。こうした点は現在問題視されているところでもある。

フランスでは、新築住宅は2年間免税となるため0%、パリ市での3年目以降は0.5%となる。

④住宅取得促進税率等の概要および負担軽減効果

各国の住宅取得促進税制等による負担軽減効果として、取得後10年間保有した場合の現在価値を用いて

比較を行った(【図6】)。

日本は、アメリカの住宅ローン利子控除制度との比較のため10年の減税期間で試算したが、3.8%と最も低い数値となっている。

アメリカでは、住宅ローン利子控除制度(MID)があり、夫婦で共同申告した場合、住宅ローン残高75万ドルまでの利子を控除することができる。さらにこの制度は恒久制度で、住宅ローンの残高がある限り、利子を控除し続けることができる。したがって、10年間よりも20年間控除した方が現在価値では援助額が増えることとなる。

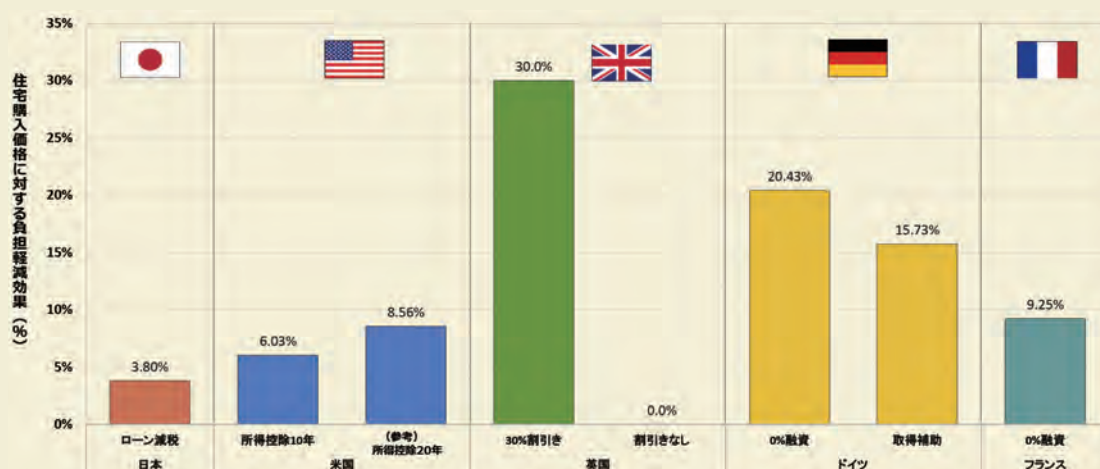
イギリスでは、2000年4月に住宅ローン利子控除制度(MIRAS)が廃止され、その後は政権交代のたびに住宅取得が難しい世帯やその時点での政策対象に向けた代替的住宅促進制度が導入されてきた。現在では特殊なケースではあるが、消防士・警察官・教員などといったキーワーカーに対する30%割引制度がある。

ドイツでは、かつて連邦政府による住宅ローン利子所得控除制度やローン減税、住宅取得のための補助金制度があったが順次廃止され、現在では持家取得については連邦政府と州政府、地方自治体の連携による0%融資制度や住宅取得への補助金制度がある。

フランスでは住宅ローン減税制度があったが現在では廃止され、0%融資制度が代替している。この0%融資制度は、融資銀行に対する法人税額控除に基づく制度のため、消費者にとっては0%金利の融資制度であっても、実態は税額控除制度の変形と言える。

【図6】

住宅取得促進税制等による負担軽減効果



(注) 各国制度を用いるのにあたり、試算上、住宅価格は5,000万円相当とした。また、購入世帯の課税所得を700万円相当とした。この所得は、各国の制度における所得要件を満たす水準である。日本のローン減税は現行制度は13年間であるが、米国との比較上、今後10年間の軽減分の現在価値を負担軽減効果とした。米国は利子所得控除制度を用いて今後10年間及び参考として20年間の連邦所得税の減税分の現在価値を負担軽減効果とした。英国はキーワーカー以外についてはシェアードオーナーシップ等、他国と比較が難しい制度しかないためゼロとした。ドイツは24万ユーロまで可能な0%融資によるメリットの現在価値を負担軽減効果とした。メリットとは、一般の住宅金利とゼロ金利との差額である。補助金を得る場合は補助金額を負担軽減効果効果とした。同様にフランスの場合は住宅価格の40までの0%融資を得られるので、これをドイツの同様に負担軽減効果とした。為替は1ドル=132円、1ポンド=163円、1ユーロ=143円で試算した。英国の30割引制度の援助額は住宅価格5,000万円×30で計算。

⑤住宅取得促進制度による援助総額

これまで①～④でみてきた各国の消費税、流通税、保有税の負担増加、住宅取得促進制度による負担軽減の現在価値を合計することで、住宅取得時における負担の比較を行った（【図 7】）。

アメリカは、住宅ローン利子控除制度（MID）を 10 年続けた場合は 1.1%、20 年続けた場合は -6.86% となった。住宅を 10 年以上保有した場合、その取得と保有にかかった費用を相殺した上、譲渡益課税の負担もなく、容易に住み替えることが可能である。

イギリスは、キーワーカーに対する割引制度ではなく一般住宅の付加価値税で試算した結果、2.76% となった。

ドイツは、付加価値税非課税の場合には -14.73%、事業者が付加価値税の課税選択を行って消費者が付加価値税を負担した場合には -0.73% となった。

フランスは、一般住宅の場合には税率 20% である付加価値税を 0% 融資制度が軽減する形で 11.47% の負担へと抑えている。社会住宅の場合には付加価値税の軽減税率と 0% 融資制度の併用により負担は 1.47% まで軽減する。

最後に日本をみると、現行のローン減税を考慮すると 3.14%、ローン減税が適用されないと仮定した場合には 6.93% となる。付加価値税率 20% のフランスの一般住宅を除くと、他国に比べてかなり高めの負担率となっていることがわかる。

3. おわりに

これまで各国との比較をみてきたが、それぞれの国の社会情勢や経済によって住宅価格の変動の幅や時期が異なる上に、住宅取得が困難になれば住宅取得支援策も充実していく。現在の日本では、質の劣る住宅の割合が高いものの、数の面だけ見ると住宅ストックが余っている状態で、以前のように住宅を重要な社会的資産として捉えていない傾向にある。

今後、2025 年「省エネ基準」の適合義務化に向けた省エネ化、さらには気候変動対策や地震対策など、住宅の高性能化が進み、ますます住宅価格は高騰していく。こうした対策などを国が政策として推し進めていくのであれば、住宅取得に対する支援を行うことも必要となってくる。

消費税については、これまで増税のたびに議論を重ねてきたがローン減税による駆け込みと反動減対策、景気対策しかとられておらず、欧米主要国のような消費税に対する直接的な負担軽減措置は何もとられることはなかった。今後は、軽減税率を含め、早期に何らかの対応がとられるべきと考える。今回の報告内容を参考にしていただければ幸いである。

【図 7】 各国の住宅取得・保有時の税額負担及び住宅取得促進制度による負担軽減効果

