

## REPORT II

# 消費税率アップと住宅への課税について

## - EU各国等の取り扱いからみた考察 -

社会研究部門 篠原 二三夫  
sinohara@nli-research.co.jp

### 1. はじめに

財政の再建は、ポスト小泉政権の重要課題のひとつである。この実現のため、財務省や税調、政府などは、消費税率アップは避けて通れないという認識にある。消費税率アップは必要とし、積極的な増税論を展開する財界トップもいる。税率引き上げの当面の目標は10%であり、その経過措置として8%への引上げを速やかに実行しようというのが大方の共通したシナリオと思われる。

日本経済新聞社が実施した一般消費者に対する世論調査<sup>(注1)</sup>によると、「年金等の財源に限定するならやむを得ない」35%、「財政再建のためやむを得ない」19%の合計から半数以上が増税容認という結果にあるという。

小泉政権の有力な後継者は、「歳出削減と税制抜本見直しを消費税率上げより優先すべき」と主張しているが、消費者の多くは、政府による財政運営に対し、いまだ確信をもてずにおり、老後の対応として、年金や介護等の財源確保を自らの負担により賄うしかないと諦め気分にあるのではないか。

しかし、一度増税した後では、贅肉をそぎ落とすことは難しく、消費者としてはこれに納得することなく、政府に対して様々な形で議論<sup>(注2)</sup>

をなげかけていく必要がある。

税調の論調によると、主食料品や生活必需品を加えた例外なき一律増税が消費税の制度的大儀のもとに進められようとしている。消費税を標準税率のみで一律に課税しようとする、常に所得が低いものにとっては逆進的<sup>(注3)</sup>な税になるが、この点を消費者はよく認識する必要がある。

生活必需品は必ずしも安価なものだけではない。豊かな居住と子育てを目指す平均的な家計にとって、人生最大の支出（投資）である住宅購入に対する税率アップは非常に深刻な影響を及ぼす。仮に10%の税率ならば、例えばマンションの建物部分2,500万円当たりの税負担は現状の125万円から倍の250万円に増える<sup>(注4)</sup>。税負担のために、住宅ローンの追加借入が必要になる水準である。

高額とはいえ、住宅取得は一般の勤労世帯にとって奢侈な支出ではない。豊かな居住の確保、少子高齢化対応や介護の拠点としての住宅の整備にあたっては、政策的に十分な配慮が必要である<sup>(注5)</sup>。

住宅に対するEU等の付加価値税（日本の消費税はEU型の付加価値税）では、後述するように標準税率ではなく軽減税率や0税率、補助

制度を設けている国が多い。

一方、税調等の主張では、EUにおける軽減税率は、付加価値税率2桁の世界で実施されているものであり、10%未満の1桁程度では、導入する必要はないという。

しかし、桁数によって不要か必要かという議論は、安定収入が欲しい徴税側の都合にすぎず、各種の税制特例が政策的に導入されている現状を無視すべきではない。そうした議論の前面にある軽減税率導入を避け、速やかに増税したいという意図が見えてしまう。

消費税を納めるのは消費者であり、多くの企業は消費者の味方ではない。消費税は付加価値にかかる仕組みであり、売上に含まれる税分から仕入れ分の税控除ができる限り、企業収益に対する税率アップの影響は少ない。

総売上高のうち課税売上高の比率が95%以上なら、課税売上高100%とみなして良いとする「95%ルール」があり<sup>(注6)</sup>、むしろ大企業ほど益税を享受できる仕組みも現存している。このため、大企業の場合は、法人税率アップには反対しても、消費税率アップには積極的に反対する理由がない。

明確に反対という姿勢をとっているのは、直接的に需給への影響を受ける住宅流通業者やハウスメーカー等、住宅関連業界の一部に限られている。

消費税率アップについては、実に様々な議論の切り口があるが、本論では、住宅分野を中心に、諸外国における付加価値税制において、軽減課税などを含め、どのような配慮がなされているかを紹介する。こうした資料から、1桁の税率では議論の余地なしという徴税側の言い分に対し、軽減税率導入の議論がいかに重要であるかを指摘し、増税に向けて、より多くの議論を喚起したいと思う。

平成元年に税率3%で導入されて以来、消費税はわが国の税収の直間比率を是正する基幹税制として定着しており、平成9年から税率は5%にアップされている。

住宅投資の動きと並べてみると(図表-1)、導入時はそれほど顕著ではないが、平成8年と平成10年以降には各々駆け込み需要とその反動による大きな投資の増減が出ている。その後は、増税がひとつのトリガーとなり景気低迷や資産デフレが続き、住宅投資は漸減し、平成16年、17年にやや持ち直している。

住宅投資に対する消費税収推定額は、平成9年時点で約1.1兆円であったが、17年では0.9兆円まで落ち込んでいる。この間、逆に消費税収合計は10.1兆円強から12.6兆円に増えている。

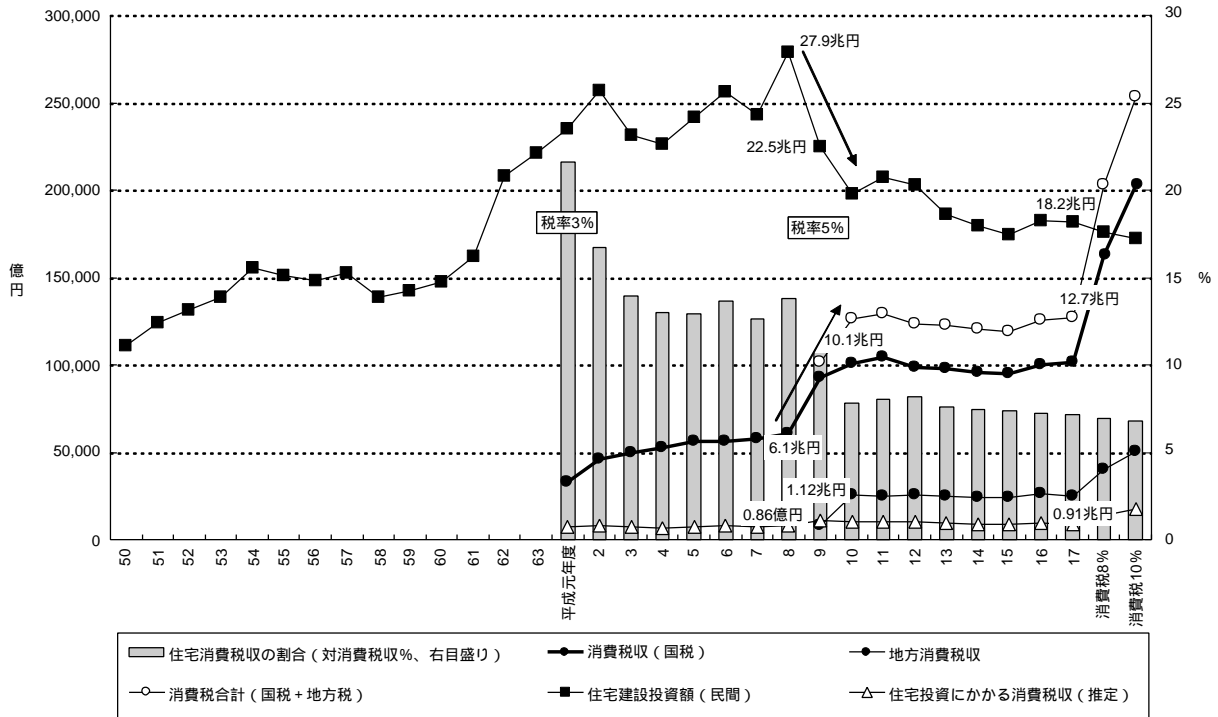
つまり、税率アップにもかかわらず、住宅投資の大幅な減少から、住宅に関して言えば、税収増には結びついていない。

生活必需品などとは異なり、住宅購入は消費ではなく、投資財としての側面を持っている。したがって、増税を行った場合には、経済状況にもよるが、一般財とは異なる税収のイールドを持つことがあり、増税自体が直接的に増収に結びつくとは限らない。

住宅の取引時には、消費税の他に、資産額に対する課税として登録免許税や不動産取得税がかかり、さらに保有者は固定資産税や都市計画税を負担する。

住宅に対する消費課税は、課税理論上、一般消費財とは異なり、将来にわたって提供される住宅サービスに対して、每期、継続的に課せられるべきものであり、建物に対する固定資産税と同じ特性を持つ。

図表 - 1 消費税と住宅投資の推移



(注) 税率 8% 及び 10% の際の消費税収は、平成 17 年度をベースにして、単純に税率を乗じた参考試算値であり、予測ではない。  
 (資料) 国土交通省、財務省資料等からニッセイ基礎研究所が作成。

こうした事情から、住宅に対する消費税を一般財と同様に課すことは、将来の負担分を先取りしていることと同義であり、最低限、先取り分だけ税負担は軽減される必要がある。逆にそれだけ取得時に大きな負担がかかるということになる。

税率アップの場合は、さらに取引コストが増加し、取引自体が抑制されることから、消費税収は伸び悩むこととなる。それ以上に住宅取引に伴う消費などを通じた経済効果が失われる可能性がある。住宅政策やまちづくりなどの政策運営にも支障を来すこととなるため、一般財以上に、住宅への課税や増税については慎重でなければならず、後述するように、EU 等各国の付加価値税においても、何らかの配慮がなされている。

わが国では、課税理論上は、逆進性や資産課税における歪みなどを回避する上で、広く浅く負担を求めるといった原則に立ち、低率による消

費課税が導入されてきたと考えられる。しかし、仮に税率アップが回避できないというならば、住宅市場に与える影響を的確に分析し、住宅への政策効果と税収確保を両立させるような政策的配慮が必要となる。

### 3. 住宅取得等における諸外国との比較

それでは、欧米諸国では、住宅に対する付加価値税等の課税はどのように行われているだろうか。

比較にあたり、わが国の状況を整理しておこう。まず、住宅建物へは課税されるが、土地への課税は馴染まないものとして課税されていない。新築住宅のみならず、制度上は中古住宅にも課税される。ただし、納税義務のない個人の取引においては対象とならない。課税法人が個人から購入し、修繕等を施し第三者に転売する場合は、当該業者は消費税を課し納税する

義務を負うこととなる。

したがって、わが国の場合、新築時に消費課税を受けた物件でも、中古住宅として転売される都度、消費課税が重複して行われることとなる。本来、課税理論上から、こうした重複課税は回避されるべきである。現状、住宅取得時や住宅のリフォーム、大規模修繕における軽減税率や免税措置はない。消費課税の他に、住宅取引に際しては、流通税（登録免許税や不動産取得税等）が併課される。

#### (1) フランスの場合

フランスでは所得税の徴収率が悪く、むしろ付加価値税TVAが最大の税収源となっている。標準税率は19.6%、軽減税率は5.5%、特別軽減税率は2.5%である。

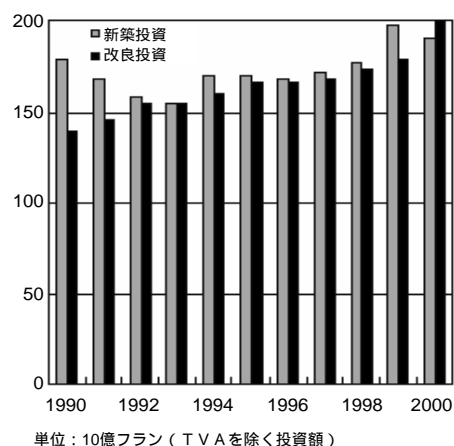
住宅に対する消費課税は住宅のみならず、個人の住宅建築のための更地取得を除いて、土地分にも標準税率によって付加価値税が課せられる。

ただし、わが国とは異なり、課税の対象は新築住宅のみであり、中古住宅に対する付加価値税はない。一方、中古住宅取引に対しては別途、4.89%の取引税が課せられる<sup>(注7)</sup>。二重課税回避の原則から、ごく一部の例外を除いて、付加価値税と取引税が新築取引時に併課されることはない。

従来、住宅の大修繕等の改良工事は標準税率によって課税されてきた。しかし、フランスでは既存ストックの改修を推進することを目的とし、1999年から5.5%の軽減税率を導入している。

この結果、導入後において、改修工事への投資額は新築投資額を上回ることとなり（図表 - 2）、政府は引き続いて、EUとの合意により改良工事を労働集約型産業として位置づけ、この軽減税率を継続する方針である。

図表 - 2 住宅新築投資及び改良投資の推移



単位：10億フラン（TVAを除く投資額）

（資料）INSE-Comptes de la construction

#### (2) ドイツの場合

標準税率は16%、軽減税率7%である。標準税率は2007年から19%にアップされる。

住宅の新築工事は課税の対象であるが、不動産取引には新築でも中古であっても付加価値税がかからない。このため住宅は家主による自己建築よりも建売住宅の形態をとることが一般的である。

修繕工事等は課税の対象となる。

なお、付加価値税は非課税でも、取引時には3.5%の取引税を負担する必要がある。不動産取引には課税されないため、取引税と付加価値税の併課は生じない。

#### (3) イギリスの場合

標準税率は17.5%、軽減税率5%である。

付加価値税が導入される以前の売上税では、住宅取引への課税はなかった。このため、新築住宅の取引には課税されていない。注目すべきは非課税ではなく付加価値税として0税率が適用されている点である。0税率は非課税とは異なり、仕入れ控除が可能であるため、消費者に住宅を売る最終段階の事業者にとっては有利である。

新築住宅であれば、主たる住居でも別荘でも構わず、0税率が適用される。戸数等の制限等

もない。住宅建設工事自体にも0税率が適用される。改良工事等への軽減税率適用は、中古住宅の改修促進のために検討されてはきたが、まだ一部を除いて実現されていない。

中古住宅取引の場合は、付加価値税はかからない。したがって、イギリスでは住宅取引については別途課せられる土地印紙税以外、消費者に付加価値税負担はないこととなる。

イギリスはEUから0税率適用をやめるべきとのクレームを受けているが、今の所、これにしたがう様子はない。

#### (4) アメリカの場合

アメリカにはそもそも仕入れ控除が可能なEU型の付加価値税はなく、州や自治体毎に条件が異なる小売税しかない。不動産取引や建設工事は一般に小売課税の対象外である。

住宅購入は投資と考えられており、住宅ローンの利子や地方税(財産税)の連邦における所得控除が認められている。財産税(固定資産税)の料率は住宅でも実効税率で0.5%~1.8%と、一般にわが国よりも負担は重たい。

取引税は州や自治体によって異なるが通常の住宅であれば大凡0.3%~1%の水準であり、わが国より負担は少ない。小売税もかからないため、流通時における税制面からの取引抑制要因は少ない。

中古住宅取引は極めて活発であり、2004年には賃貸を含む新築207万戸に対し678万戸という水準に達している。

#### (5) カナダの場合

標準税率はGood & Service Tax : GSTが7%であり、これにProvincial Sales Tax : PSTとして、例えばQuebec州で7.5%、Ontario州で8.0%が加算されることとなる。Harmonized

Sales Tax : HSTはNova Scotia州など3州についてGSTとPSTが統合されたもので、税率は15%である。ただし、財政が好調に推移していることから、この2006年7月からGSTとHSTは各々1%だけ軽減されている。

金融、医療、教育、1ヶ月以上の賃料などは非課税である。輸出品、食料、農水産物、薬品などには0税率が適用されている。

新築住宅は標準税率で課税されるが、一次取得者向けには、一部の税がリベートとして還付され、課税の負担が軽減されるようになっている。中古住宅取引は非課税である。

新築物件の購入の場合に、リベートの対象となる住宅の最高価額は450,000カナダドルである。ただし、350,000カナダドルを超えて450,000カナダドルに近づけば近づくほど、リベートは減少する。逆に住宅価額が350,000万ドルに近づけば近づくほど、リベート額は上昇し、最大で8,750カナダドルの支援が行われることとなる(7月1日より最大で7,560カナダドル)。

実効リベート率は2.21%~2.34%と試算されている。現行では14%の税負担が、実質的に11~12%まで軽減されていることとなる。

#### (6) 豪州の場合

豪州では2000年7月1日から10%のGSTが導入されている。

原則として、すべての取引に対し10%が課税されるが、食品、薬品、健康管理、保育、外国人の観光、人命救助、高齢者サービス、農地などの資産譲渡等は非課税である。

新築は課税されるが中古住宅は非課税である。注目すべきは、新築住宅に対する課税負担を軽減するために、一律7,000豪州ドルの補助があることである(第1次住宅取得者向け補助: First Home Owner Grant : FHOG)。

図表 - 3 主要国における付加価値税等の比較（基本制度）

	日本	フランス	ドイツ	イギリス	アメリカ
施行	1989年	1968年	1968年	1973年	-
納税義務者	資産の譲渡等を行う事業者及び輸入者	有償により財貨の引渡又はサービスの提供を独立して行う者及び輸入者	営業又は職業活動を独立して行う者及び輸入者	事業活動として財貨又はサービスの供給を行う者で登録を義務付けられている者及び輸入者	付加価値税ではなく小売税。小売やサービスの提供者が徴収して納税（法的な納税責任者は州や品目によって消費者もしくは小売事業者のいずれかに分かっている）。不動産取引は非課税。
標準税率	5% 地方消費税含む	19.6% 国税	16% 連邦・州・地方共同税 2007年19%へ	17.5% 国税	8.625% ニューヨーク州及び市税合計 (州・地方税)
課税標準	販売価格	販売価格	販売価格	販売価格	販売価格
非課税	金融・保険、医療、教育、福祉等	金融・保険、医療、教育、郵便等	金融・保険、医療、教育、郵便等	金融・保険、医療、教育、郵便、福祉等	医療、生鮮食料、新聞定期刊行物、非営利組織向け売上、製造用機器、農業肥料、清掃サービス、不動産取引、建築工事、製造機器の据え付けサービス等
ゼロ税率	なし 例外：輸出免税＋仕入税額控除あり	なし 例外：国際貿易に関連した物品の加工・修理・維持・保管、輸出保険や与信サービスは免税かつ仕入控除あり	なし 例外：輸出免税＋仕入税額控除あり	新築住宅工事・取引等、食料品、水道水、新聞、雑誌書籍、国内旅客輸送等	輸出免税以外の概念なし
軽減税率	なし	5.5%：食料品、本、交通、住宅改築修繕等。2.5%特別軽減税率：新聞雑誌、医薬品等	7%：食料品、水、雑誌、国内旅客輸送等	5%：家庭用燃料及び電力、居住者のいない住宅やマン島の住宅の修繕等	州や市の一方が免税することによる特例的な措置が限定的にある。
割増税率	なし	なし	なし	なし	なし

(資料) 国土交通省及びニッセイ基礎研究所調査による。

図表 - 4 主要国における付加価値税等の比較（住宅等に対する取扱い）

	日本	フランス	ドイツ	イギリス	アメリカ
新築建物の建築	新築住宅の建築	課税	課税	ゼロ税率	非課税(注1)
	新築非住宅の建築			課税	
	新築セカンドハウスの建築			ゼロ税率	
新築建物の取引	新築住宅の取引	課税	-	ゼロ税率	-
	新築非住宅の取引			課税	
	新築セカンドハウスの取引			ゼロ税率	
土地・新築建物の一体取引	土地・建物(新築住宅)の一体取引	建物分を課税	-	ゼロ税率	-
	土地・建物(新築非住宅)の一体取引	建物分を課税	-	課税	-
	土地・建物(新築セカンドハウス)の一体取引	建物分を課税	-	ゼロ税率	-
中古建物の取引	中古住宅の取引	課税(例外：個人の売買)	-	-	-
	中古非住宅の取引	課税	-	-	-
	中古セカンドハウスの取引	課税(例外：個人の売買)	-	-	-
土地・中古建物の一体取引	土地・建物(中古住宅)の一体取引	建物分を課税(例外：個人の売買)	-	-	-
	土地・建物(中古非住宅)の一体取引	建物分を課税	-	-	-
	土地・建物(中古セカンドハウス)の一体取引	建物分を課税(例外：個人の売買)	-	-	-
建物の賃貸	住宅の賃貸	-	-	-	非課税(ホテル宿泊等短期の場合は課税)
	非住宅の賃貸	課税	原則課税	非課税(課税選択が多い)	非課税(注2)
	セカンドハウスの賃貸	-	-	-	非課税(ホテル宿泊等短期の場合は課税)
建物の増改築	住宅の増改築	課税	増築以外の改築(改良工事)5.5%軽減税率	課税	ゼロ税率(注3)
	非住宅の増改築	課税	課税	課税	非課税・課税(注5)
	セカンドハウスの増改築	課税	課税	課税	ゼロ税率(注4) 非課税・課税(注5)
建物の修繕	課税	5.5%軽減税率	課税	課税(注6)	資本財以外は課税が多い

(注1) 州によって制度が異なる点に留意が必要。一般的に、新築、再築、改築、増築、リモデリングのような建設行為については、小売税は非課税になることが多い。一方、修繕や維持などのサービスに対しては課税されることが多い。

(注2) N Y市では、事業用不動産賃貸借税(Commercial Rent Tax)があり、年間25万ドル以上の賃料収入を支払うテナントに課税される。

(注3) 非住宅を住宅にコンバートした場合もゼロ税率。

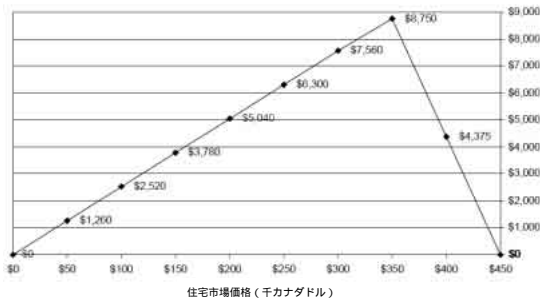
(注4) 別荘等であっても、実質的な改築や増築であればゼロ税率が適用される。

(注5) 建築行為となる工事は資材や労務などを一括して非課税となることが多く、屋根の葺き替え工事のように資本支出扱いとなるような工事の労務分は一般的に課税されない。修繕の場合は労務費を含め全体に課税されるのが通常。

(注6) 居住者のいない住宅の修繕やマン島の住宅修繕工事、住宅として利用されている住宅をその他のタイプの住宅に改築した場合などは、5%の軽減税率が適用される。

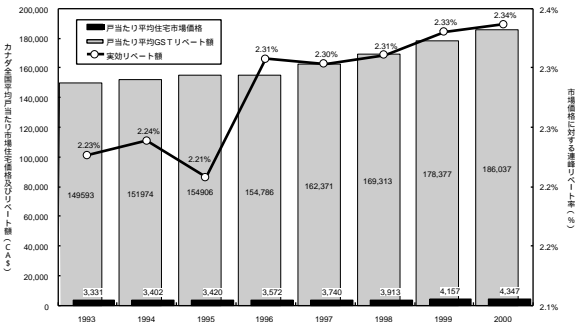
(資料) 国土交通省及びニッセイ基礎研究所調査による。

図表 - 5 リバートと住宅価格の関係



(資料) Canada Revenue Agency

図表 - 6 平均住宅価格と実効リベート率



(資料) Canada Revenue Agencyデータよりニッセイ基礎研究所が作成。

2004年6月30日迄に完成した新築物件については、追加で3,000豪州ドルの補助があったが、既に期限切れとなっている。7,000豪州ドルの補助は固定額であることから、安い住宅を購入したものの（一般的に相対的に低所得者層）にとって有利に働くこととなる。この補助額は、GST 10%の課税によって、消費者の需要はおよそ2.3%縮減するという豪州財務省の試算による。

(7) その他EU諸国の場合

イタリアでは、付加価値税IVAの標準税率は20%だが、住宅取引には新築であれ中古であれ、4%の特別軽減税率が適用されている。

オランダでは、付加価値税の標準税率は19%であり、新築住宅取引はフランスのように標準課税を受けている。ただし、中古住宅の塗装などには軽減税率6%が適用される場合がある。

スペインの場合、標準税率は16%であるが、新築住宅には7%の軽減税率、社会住宅には

4%の特別軽減税率が適用されている。中古住宅は非課税である。

スウェーデンやスイス、デンマークでは新築・中古住宅取引は非課税である。

ベルギーでは新築は課税されるが、中古住宅は非課税である。

(8) EU指令による不動産課税の原則

EU各国における付加価値税の取り扱いのベースは、1977年の第6次指令77/388/EEC及び同改正(2001/41/EC)に基づいている。

この指令では、VATの標準税率は15%以下としないこと、軽減税率は5%以下にはしないこと（軽減税率は最大2種類）、不動産（住宅と土地を含む）の売却は財の供給であり、住宅や土地の賃貸借は財もしくはサービスの供給であり、一時的にせよ取引に従事した人々にも納税義務を課することができること（これで基本的に不動産に関するすべての取引に付加価値税を課することが可能）、新築には課税してもよいが、いかなる中古建物についても認めないこと（わが国では中古にも課税しており、これは理論的におかしくな対応）、不動産のリースや賃貸借は非課税としてもよいこと、

労働集約型事業（住宅の改修や修繕を含む）には軽減税率の適用を認めること、VATが課されない場合、仕入控除はできない（非課税=課税も控除の権利もない）ことなどが、取り決められており、EU加盟諸国は、これらの統一原則に徐々にしたがっていくものと考えられる。

4. おわりに

住宅取引等に対する付加価値税の扱いにおいて、EU等各国の状況には違いはあるものの、

調査対象とした国々において、軽減税率や0税率、非課税扱い、リベート制度や補助金などによる負担軽減措置を導入していない国はない。

政府税調などは、軽減税率を導入するには、現行の帳簿方式からインボイス方式への変更が必要となり、中小企業を中心とする納税者側の負担増や徴税手続きが煩雑になること、さらに広く課税する消費税の意義が薄れるとして、軽減税率の導入には反対の姿勢を示している。加えて、2桁税率でなければ軽減税率導入は不要であるという主張を行っている。

しかし、現行の帳簿方式であっても、証憑書類の整備が義務付けられているし、ここであげた多くの国でインボイス方式を中小企業も含めて採用している事実を思えば、いつインボイス方式に移行しても同じことである。

さらに、2桁税率云々を根拠とするよりも、現に住宅に関連して適用されている軽減税率はどの程度かをみると、フランス5.5%、ドイツ7%、イタリア4%、スペイン4%と7%、EU指令5%以上というように、ほぼ5%前後をベースにしており、各国の社会経済状況にもよるが、5%程度がひとつの水準にあることがわかる。したがって、税率アップを行う場合には、住宅等に対する軽減税率の導入をこうした点からも真剣に検討する必要がある。

そもそも長期にわたり住宅サービスを提供する住宅資産に対する取引時の一括課税は、将来分の住宅サービス分も含めた課税の先払いになるため、理論的にも一般財とは区別して取引時に軽減課税することが合理的である。

政策面からみると、8%水準への3%税率アップでも、住宅に対する流通税（登録免許税や不動産取得税）等への特例による取引促進効果は相殺されてしまう。

消費税率アップ分を高齢化に向けた目的税に

しようとする、例えば介護の拠点として重要な役割を果たす居住環境整備が抑制されるし、子育てファミリー世帯に対する逆進性から少子化を進める可能性がある等、政策の混乱を生む。

消費税率のアップを行うに際しては、住宅など不動産の特殊性や逆進性への適切な対応を行うと共に、従来の政策の意義が失われることのないように、軽減税率や政策効果を維持させるような代替的な支援策をしっかりと講じる必要があり、徴税効率優先の論理で増税が進められてはならない。

-----  
(注1) 8月22日(火)日本経済新聞朝刊による。

(注2) 一般会計については歳出抑制と景気回復による予想を上回る税収増によって、プライマリーバランスの実現が視野に入りつつある。第2の予算とされていた財投についても預託金の減少が進んでいる。いまだ手がついていない特別会計など、増税を進める前にやるべき課題は多いはずである。

(注3) 所得が増えるにつれて負担比率が増える場合には累進性があり、所得が増えるにつれて負担比率が減ることを逆進性があるという。景気に直接的に左右される所得税収よりも、消費税収は安定した財源になりうるが、一方では低所得者層ほど負担割合が高くなるという逆進性をもつ。

(注4) 消費税率アップによって、住宅市場や経済に与える影響については、現在、様々な要因を総合して判断可能な計量モデルを構築中であり、年内には公表できる見込みである。

(注5) 賃貸住宅建設も課税されるため、持家だけが論点の対象ではない。

(注6) 総売上高のうち課税売上高の比率が95%以上なら、課税売上高100%とみなしてよいとするいわゆる「95%ルール」があり、売上高が巨額な大企業等ほど益税が生じる仕組みがある。

(注7) 業として中古不動産を売買している事業者の場合は、標準税率により、事業者のマージンや仲介報酬に対して標準課税が行われ、流通税として4.89%ではなく、0.6%が併課される。