

住宅・土地税制の決め方をご存じですか？

～納税者不在、税制改正大綱に掲げられた地域主権論と固定資産税等地方税の今後～



社会研究部門 首席主任研究員 篠原 二三夫

fshino@nli-research.co.jp

1—新築住宅に対する固定資産税の特例廃止の動き

新築住宅の固定資産税を2分の1に軽減する特例措置（図表－1）は、昭和25年の創設（昭和39年に法制化）以来、幾度も延長され60年間にわたり存続してきた。しかし、総務省は、税費用として1,540億円（平成20年度）を必要とする同制度の住宅建設促進効果は既に失われたとし、税制調査会に対し廃止に向けた検討を促してきた。その理由として、平成21年10月の調査で新築特例を受ける予定である納税者の54%がこの特例の存在を知らず、92%はこの特例が住宅を新築（購入）するきっかけにはならなかったと回答したというのである。

しかし、建設促進効果を固定資産税の特例に押し付けたような総務省の調査結果は、いかにも恣意的である。昨年の新築需要は低水準であったし、住宅建設を促す主要因は、新規の世帯形成・移転・建て替えによる需要増や住宅購入資金の円滑な確保などである。消費者はローン減税やその他支援措置を考慮し、住宅建設や購入を決めるのが普通である。

[図表－1] 新築住宅に係る減額措置の概要

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①一般の住宅（②以外）	3年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で120㎡が限度（120㎡を超えるものは120㎡まで）
②3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分		

一方、国土交通省は、この措置は長年の継続の結果、特例ではなく本則として国民に認識されていること、住宅取得時の負担は一次取得者を中心に依然として大きいこと、耐震性などの面でリスクがある住宅ストックの更新を推進する必要があるとして、特例措置の継続を要望している。同省によると、住宅展示場の来場者への調査では、この措置が廃止された場合、78%は購入を見直すか予算を減額すると回答している。全く影響はないとする人はその他も含め22%程度である。現在の住宅政策は長期優良住宅など住宅資産の質的向上を目指しており、総務省による住宅家屋の特例廃止への動きは明らかな政策の矛盾である。

2—家屋に加えて土地も含めた固定資産税増税への動き、そもそも本則とは何か

新築特例は家屋だけに対するものだが、現在、平均的な住宅用地（200㎡以下の小規模住宅用地）に対する固定資産税評価額も特例により6分の1に大きく軽減されている。税制調査会の資料をみると、総務省は、新築住宅のみならず、住宅用地の特例の見直しも視野に入れているようである。この特例による税費用は平成11年以来3兆円を超える水準で推移しており、仮に廃止・縮小された場合の納税

者の負担は甚大である。

もし、今後、家屋の特例の廃止に続き、用地特例も見直され本則が適用された場合、納税者は家屋で2倍、用地で最大6倍という税負担を強いられる。特に利便性の良さから都心のマンションに転居し、年金生活を送る高齢者世帯にとっては大変な負担となるだろう。終の棲家から退去せざるを得ないような固定資産税の本則のあり方は適切とはいえない。現在の特例による課税水準こそが、本則とすべき水準なのではないか。

3—納税者の声はどこに、地域主権論への唐突なすり替え

税制調査会を通じた特例措置等の議論は毎年行われているが、一体どこに納税者の声があるのかと首を傾げざるを得ない。税制改正に関わるのは議員と官僚、有識者、学識経験者だけである。納税者の多くは情報を与えられぬまま、税負担が高くなってから初めて増税に気がつく。メディアは国税である法人税と所得税、消費税については多くを報道するが、一方で固定資産税などの地方税の報道は少ない。

今回、税制調査会は、新築住宅の固定資産税の特例については「住宅をめぐる状況が地域により様々であることを踏まえつつ優良な住宅ストック重視の観点から24年度改正までに真摯に議論してはどうか」「全国一律の措置を地方公共団体に強いており実態に合っていない」「各地方団体の自由度を高める方向で見直すべきではないか」とし、増税の方向に向かう理由を唐突に地方主権論にすり替えている。結局、この特例の議論は平成24年度税制改正に持ち越されたが、平成23年度税制改正大綱はほぼ税制調査会の案どおり12月16日に閣議決定された。地方税は地域主権改革を進める観点から住民自治を支える根幹として充実することが重要とし、地方税制度を自主的な判断と執行責任の拡大という方向で抜本的に改革し、成案を得たものから速やかに実施するという。この背後には、各地方団体に固定資産税などの増税を促す意図が見え隠れする。

4—固定資産税収の実効税率は上昇、さらなる増税と混乱を生みかねない地域主権論の危うさ

地価は20年間も下落が続けたが、土地に対する7割評価の導入と、土地利用が進み家屋からの税収が増えたことによって、固定資産税は平成11年度まで増収を続け、その後は9兆円前後の税収水準を維持している。市町村の総税収に占める固定資産税収のシェアも、昭和55年度の30%強から平成22年度予算では45%まで上昇している。今後、新築家屋や小規模住宅用地の特例が見直され実質増税となれば、固定資産税収のシェアはさらに上昇する。しかし、これ以上、固定資産税からの税収を増やし住民（納税者）の負担を高める合理性や妥当性はどこにあるのだろうか。住民は、増税に見合うだけの公共サービスを受けているという実感を持ち得るのだろうか。

かつて、カリフォルニア州では住民が許容できない水準まで固定資産税を増税した結果、直接投票による「納税者の反乱」が起きた。それをきっかけに、不合理な増税は許さないという納税者によるルールづくりが進められ、全米の多くの州に伝播したことはよく知られている。しかし、日本では、米国のように固定資産税の自己申告納税が行われておらず納税者の意識が低いことに加え、地方自治法第74条により、地方税の賦課徴収並びに分担金、使用料及び手数料の徴収に関する条例の制定又は改廃の請求を行うことはできないため、住民が「納税者の反乱」を選択することは難しい。

税制調査会で地域主権改革や住民自治に向けた地方税制度改革が提示され税制改正大綱に掲げられたが、住民不在の議論とまず増税ありきでは、その前途は危うい。税制改正大綱と同日に開催された地域主権戦略会議や国会審議などの今後注目していく必要がある。

(注) 本論は2010年12月16日時点の情報や政治情勢に基づいて執筆したものである。