

消費税増税に伴う住宅への課税方式について

～欧米諸国にみられる様々な配慮～



社会研究部門 上席主任研究員 篠原 二三夫

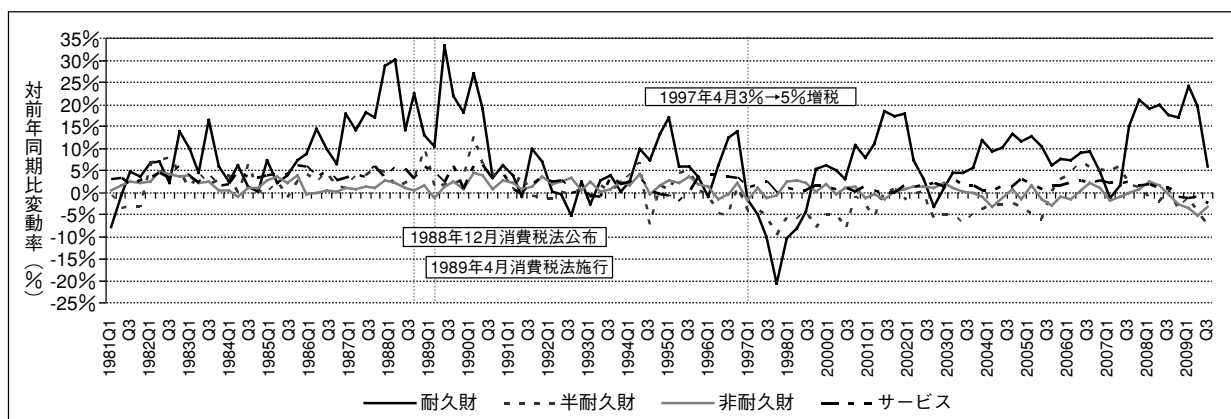
fshino@nli-research.co.jp

1—はじめに

社会保障・税一体改革の動きは与野党における様々な政治的駆け引きの中で短期的には見通しが付きにくい状況にある。しかし、消費税の増税圧力は時間の経過とともに益々高まることとなろう。そこで、本論では、増税された場合に最も消費者の負担が大きい住宅への課税のあり方について、欧米主要国における対応を踏まえながら、政府が十分に配慮すべき課題を示すこととしたい(注1)。

消費税の導入と増税は非耐久財やサービス以上に耐久財の家計支出に大きな変動を与えてきた(図表-1)。住宅に対する消費課税やさらなる増税は、1997年の増税以上に市場に大きな混乱と中長期的な需要の減少をもたらす可能性が強い。

〔図表-1〕家計の形態別実質最終消費支出の変化(四半期別前年同期比)



(資料) 内閣府「国民経済計算年報」より作成。

平成24年1月6日付けの閣議報告による社会保障・税一体改革素案では、「子どもを産み、育てやすい社会を目指す」「すべての子どもへの良質な成育環境を保障し、子どもと子育て家庭を応援する社会の実現」「高齢化が一段と進む2025年に、どこに住んでいても、その人にとって適切な医療・介護サービスが受けられる社会を実現する」「できる限り住み慣れた地域で在宅を基本とした生活の継

続を目指す地域包括ケアシステム（医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが連携した要介護者等への包括的な支援）の構築に取り組む」などの目標が掲げられている。

しかし、これらを実現する基盤となる「住宅やコミュニティ」の整備を進める方策については、「サービス付き高齢者住宅の充実」「住宅取得等に係る贈与税の非課税措置の拡充・延長」「建設工事請負契約書、不動産譲渡契約書及び領収書における印紙税負担の軽減」といった措置の検討しかあげられていない。はたして子どもを産み、育てやすい住宅やコミュニティ環境は適切な水準まで整備されているのだろうか。また、日本の標準的な住宅は、物理的・空間的・資金的な制約を受けずに、自宅介護を円滑に行えるだけの状況にあるのだろうか。それ以前に、家族や要介護者を大規模災害から守れる住宅の耐震化やコミュニティにおける安全の確保は万全と言えるのだろうか。

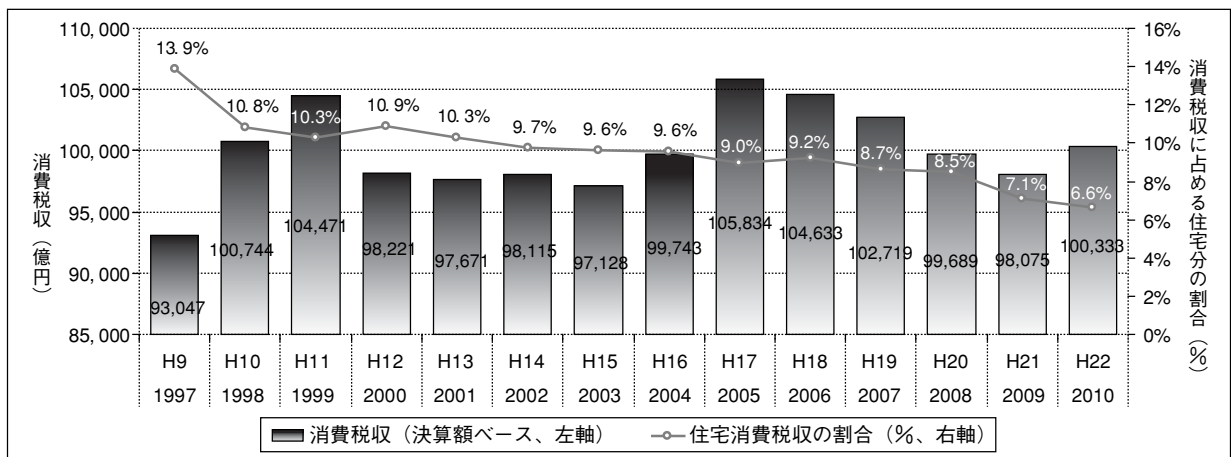
その一方で、今回の増税議論にあたり、従来になかった画期的なことは「住宅の取得については、取引価額が高額であること等から、消費税率の引上げ前後における駆け込み需要とその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加を平準化及び緩和する観点から、住宅取得に係る必要な措置については財源も含め総合的に検討する」という検討事項が加えられたことである。ただ、この具体的な内容については駆け込みと反動を平準化・緩和すること以上は言及されておらず、財源という但し書きもある。

2—消費税の増税と住宅市場への影響

1 | 低下する税収への寄与

平成元年に税率3%で導入されて以来、消費税は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5%への増税も行われた。しかし、平成9年時点で約1.3兆円（推定）であった住宅投資分に対する消費税収は、平成22年には約6,600億円まで減少し、総消費税収に占める住宅投資分の税収割合は13.9%から6.6%までほぼ半減している（図表-2）。

[図表-2] 総消費税収に占める住宅投資分の消費税収割合（推定）の推移



(資料) 消費税収は財務省HP資料（決算ベース）、住宅消費税収は住宅投資額（国民経済計算年報）×5%。

これは消費税収が景気動向により上下しているのに対し、住宅投資額が、同期間に25.9兆円から13.3兆円まで縮小したことによる。

この背景には超高齢社会の到来による人口・世帯要因、バブル崩壊後から続く資産デフレ、当時の

アジア金融危機による金融不安、その後の改正建築基準法導入時の混乱、米国住宅バブル崩壊による金融危機、将来に対する期待の縮減など、様々な要因が複合していると考えられる。しかし、バブルの崩壊が進む中で、不動産である住宅も含めて消費税の増税を行ったことが、住宅市場を混乱させ、中長期的に住宅需要を一定量だけ押し下げた可能性は否定できない。

今後の増税の仕方によっては、新築住宅投資やリフォーム投資の一層の縮小をもたらす、住宅の質的向上や省エネ、耐震強化に向けた特例措置等の政策効果を相殺する弊害も生じるだろう。さらに住宅については、前述のように消費税の増収に税率アップ分ほど寄与しないというシナリオも考えられる。

こうした状況で住宅への消費税の増税を行うには失うものが多く、あまり合理的な選択とは言えない可能性がある。

2 | 消費税増税が住宅需要に与える影響

今後、税率が10%となり、負担が5%分だけ増した場合、新築住宅価格を2千万円以上とみると消費者は直ちに100万円を超える住宅取得資金の不足に直面する。予算の制約から、住宅取得のタイミングは不足分を新たに貯蓄する時間だけ遅れるか、住宅ローンの増額や親から贈与を受けるなど、新たな資金の確保が必要となる。そして、こうした状況を回避するための駆け込み需要とそれを上回る需要の減少、その後の反動が生じることとなる。

当研究所が日本大学経済学部の浅田義久教授の協力を得て実施した1997年の消費税増税時の駆け込みと反動パターンを用いた新設住宅着工の試算では、消費税率を2008年から8%、2009年から10%に上げると仮定した結果、2008年に駆け込み需要が29.1万戸（投資額5.9兆円）発生し、その翌年以降の反動による減少は2015年までに34.7万戸（投資額7.1兆円）と推定された^(注2)。この差の5.6万戸（1.2兆円）は中期的な需要の減少となる。増税の影響は漸減するが、その後も一定の需要減少が続くこととなる。この他に住宅着工の減少による負の経済効果により、関連産業の需要の低下や住宅購入に伴う家計消費の縮小を伴うこととなる。増築・改築、修繕工事、耐震化や介護のための改良工事の需要も減少する。

このように、住宅への消費税の増税を安易に行うと、1997年の増税時以上に住宅需給と住宅産業に混乱をもたすだろう。住宅産業は雇用や設備投資の調整を余儀なくされ、住宅投資は中・長期的に一定量が抑制されることとなろう。増税を行う場合には、住宅需給と住宅産業への影響を最小限にとどめる方策を採ることが重要である。

3——欧米主要国における住宅に対する消費課税（付加価値税等）の状況

1 | EUにおける付加価値税の導入とその後の増税パターン

日本の消費税は主にフランスなどEU諸国の付加価値税制を研究して導入されており、欧米主要国の付加価値税等が住宅に対しどのように対応しているかをみることで、今後の増税局面の参考になる。従来、政府税調では、欧米主要国の付加価値税等の税率は既に非常に高い水準にあることから、日本では10%程度までの増税なら、特段、軽減税率などの導入を考える必要はないという見解を示している。しかし、この見方には疑問がある。

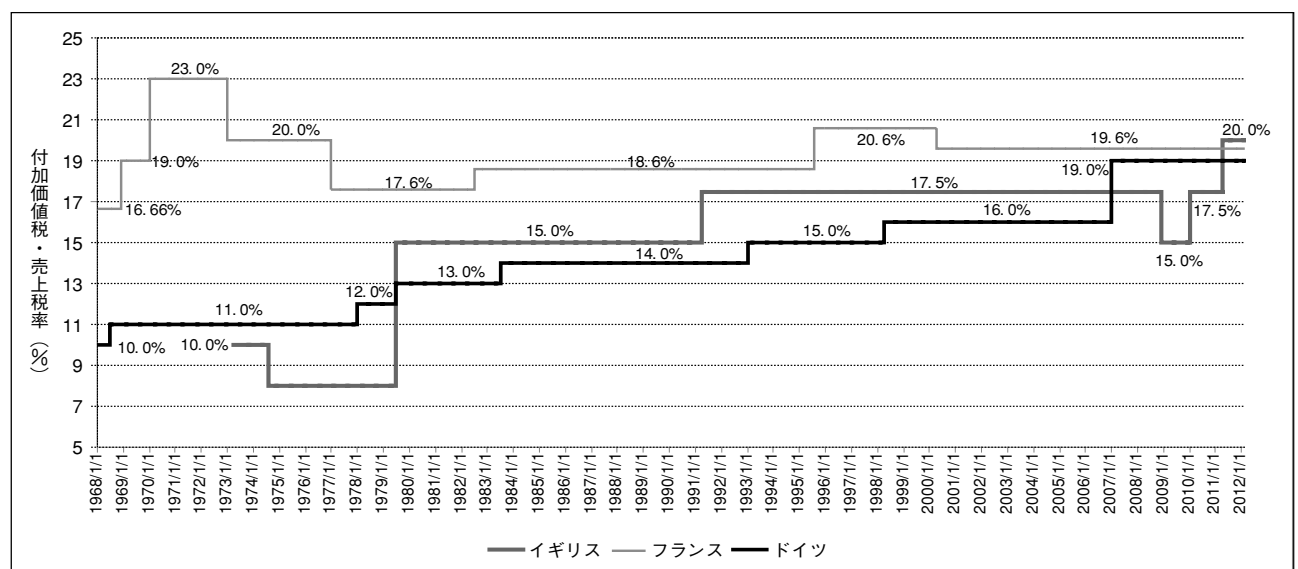
英独仏における付加価値税率等^(注3)の推移をみると(図表-3)、まずフランスが1968年1月1日に標準税率16.66%で付加価値税(Tax sur la Valeur Ajoutée: TVA)を導入し、それ以降、20%前後の高い税率を維持している点が注目される。フランスではこのように高い税率を新築住宅に課していることから、日本の5%課税のみならず、10%課税までの負担はそれほどではないと見る根拠になっている。

しかし、当時における不動産取引に対する流通税(不動産公示・登録税)は、地方税収の柱であったことから、商業用不動産で徴税費用を除いて16.6%、住宅不動産の場合は1958年までは自治体によっては最高20.6%という水準にあった。

その後、1959年から69年までは一時的に4.8%まで下がったが、1987年には最高で11.2%まで上昇し、現在は5.0%(徴税費用込みで5.09%)と大きく変動している。当時の住宅税制の課税状況や戦後の高度成長を考慮すると、TVA導入時における税率16.6%は、フランス国内では相対的にみて必ずしも高水準ではないという判断ができよう。物品税や流通税の負担が高水準であったため、高い税率の付加価値税を当初から導入でき、その後の調整を容易にしている。

さらに、1968年における導入以降、フランスでは内税として20%前後の税率維持が40年以上続いており、人々は二桁の税率であっても既に住宅価格の一部として認識し、負担感を感じることは少ない。むしろ、新築時に付加価値税を支払い済みである既存住宅に対する流通税率5.09%の方に負担感があるという^(注4)。このように、フランスの付加価値税率19.6%^(注5)と、5%から10%に2年間で5ポイントも増税する場合の日本国民の負担感とを、単に税率だけで比べることはできない。

[図表-3] 欧米主要国における付加価値税率等の推移



(資料) EC Taxation and Customs Union (2011) "VAT Rates Applied in the Member States of the European Union" taxud.c.1(2011)759291-ENに基づき作成。

ドイツの場合はフランスとは異なり、1968年の売上税の導入時の標準税率は10%である。その後は所得税制改革などを行いつつ、売上税率を19%まで徐々に上げて、総需要の落ち込みをコントロールできる範囲とし、住宅や耐久財市場での駆け込みや反動が生じないように配慮している。ただし、2007年からの売上税率の3%アップは、法人税の緩和による成長力の強化とパッケージになったもので、ドイツの財政基盤を一挙に改善するために周到に考えられたものである。

2006年1月1日に自己所有住居給付金（持家取得を支援する補助金）制度が廃止された際には業界から強い継続要望があったものの、売上税の過去の増税時には軽減税率導入などの要望はほとんどなかったという^(注6)。

前述の1997年増税時のパターンによる住宅着工モデルを用いた試算でも、毎年1%ずつ10%まで増税するシナリオ^(注7)を用いた方が、3%と2%の2年に渡る2段階増税や、一挙に10%に増税する場合よりも駆け込みと反動の影響は少なくなる。実際、2段階増税による駆け込みと反動はこれら3つの選択肢の中で最も大きい。

社会保障・税一体改革素案では、平成26年4月1日に8%、平成27年10月1日に10%に消費税の税率を引き上げることとしている。これはまさに2段階増税である。実際の増税にあたっては、実務的に可能であることという課題もあるが、市場への悪影響が最も少なく経済成長に寄与する増税のあり方を、今一度慎重に検討すべきである。

2 | 欧米主要国における住宅に対する付加価値税等の状況

(1) アメリカ（ニューヨーク）の場合

アメリカにはE U型の多段階仕入れ控除のある付加価値税はないが、各州には小売時点で課税する売上税が導入されており、税率等は州毎に異なっている。原則として再販には課税されない。

ニューヨーク州・市における課税状況をみると、主な非課税取引には、医療、医薬品、教育関連テキスト、新聞、雑誌、一部食料品、水道料金などがあり、不動産譲渡、賃貸、建築・改良工事などは課税対象外となっている。修繕や補修程度のリフォーム工事には課税されるが、資本支出部分となる大規模修繕工事や設備工事などは非課税になる場合がある。

不動産が売上税の課税対象外となっている理由は、一般消費材ではなく不動産という耐久財、資産であるためと考えられる。不動産取引に際しては不動産移転税、保有する場合は財産税（固定資産税）が課せられており、それ以上に資産課税となる売上税を重複課税することは合理性を欠き適切とは言えないからである。アメリカでは、このように住宅等の不動産の取引と一般消費材の取引は異なるものとして区分されているため、売上税が増税されたとしても、課税による駆け込みや反動、需給への悪影響も生じることはない。

なお、住宅取引は課税対象外として非課税であっても、住宅を建設するための住宅資材の取引などは一般的に課税の対象となる場合がある。ただし、ニューヨーク州においては、資材やサービス等を建設業者が購入する場合、非課税で購入できるようにする免税証書を発行できる手続きがあり、多段階の取引による課税の重複を解消できるようになっている。

税率は、ニューヨーク州分が4%、市分が4.5%、大都市通勤圏付加税が0.375%、合計で8.875%である。特定の燃料やガス、電気に対しては3%の軽減税率適用がある。

(2) イギリスの場合

現在の付加価値税（VAT）の標準税率は20%であるが、新築住宅の取引や建設行為はゼロ税率の対象となるため、消費者にとっての実質負担はない。既存住宅取引は非課税であり、VAT税率の変

化によって住宅市場が直接的な影響を受けることはない。ゼロ税率は非課税の場合とは異なり、事業者は仕入れ控除が可能であり、仕入れ時の付加価値税を売値に転嫁する必要がなくなる。

V A T全般でみると、土地譲渡や住宅賃貸の他に、金融・保険、医療、教育、福祉、郵便（切手）等が非課税扱いとなっている。ゼロ税率は、新築住宅建設、住宅転用工事、空き家の改修や改築の他に、輸出取引、一部の食料品、水道、新聞雑誌、書籍、障害者用器機、医薬品、子供服、国内乗客輸送等が対象であり、軽減税率よりも広い範囲で使われている。

軽減税率5%は、家庭用燃料・電力やマン島の住宅における修繕工事に適用されている。

(3) フランスの場合

付加価値税（T V A）は、築5年以内の住宅の最初の売買や建築用地の売買取引を標準税率19.6%の課税対象とするが、非課税や5.5%の軽減税率の適用範囲も広い。築後5年超の持家等自己居住用財産や中古不動産の売買、個人住宅建設のための用地先行取得は非課税であるが、流通税である不動産公示・登録税5.09%の対象となる。その他に、金融・保険、医療、教育、郵便等は非課税である。

T V Aが課せられる新築住宅取引などの場合、不動産公示・登録税は0.715%に軽減される。逆に不動産公示・登録税が課せられる既存住宅取引などにはT V Aが課せられることはなく、T V A課税と不動産公示・登録税の二重課税による負担は最大限に回避されている。

5.5%の軽減税率は、食料、水道、農産物、乗客輸送、書籍などが対象である他、①住宅改築や築後2年経過後の改修工事、②主として地方自治体による共同組合組織であるH L Mが行う社会住宅の建設・供給、③国による市街地改善全国機構（A N R U）が推進する地域再生指定地域におけるソーシャル・ミックスを目的とした社会住宅供給、④パスフォンシェ（Pass Foncier）と呼ばれる持家建設や社会住宅の取得を低所得者層に促す取引制度などに近年盛んに適用されている。パスフォンシェは、建設用地の取得を地方自治体が肩代わりして行い利用者に対し長期リースしたり、住宅家屋の建設・取得資金を長期低利もしくはゼロ金利で融資したりする制度である。

従来、フランスはE Uの先鋒として、メンバー各国が軽減税率を多用することを推奨していなかったが、最近では、地域経済の活性化や中小事業者の支援の必要性、2008年12月から住居権法^(注8)において市民による不服申し立てを可能とする部分の施行が始まったことなどを受け、低・中位所得者層や住宅困窮層など、様々な階層の住宅需要に応じるため、従来とは異なり、5.5%の軽減税率の活用範囲を広げる傾向にある。

(4) ドイツの場合

ドイツの売上税（Umsatzsteuer）は名前とは異なり、実際には多段階の仕入れ控除が可能な付加価値税である。標準税率は19%であるが、新築でも既存でも、住宅でも非住宅でも、すべての不動産取引（土地だけの取引、土地・建物が一体の不動産の取引、中古の取引、賃貸借取引など）は非課税となっている。逆に売上税非課税である取引は、流通税である不動産取得税（ベルリンの税率は4.5%）の対象となる。両者が重複して課税されることはない。

しかし、注文住宅など、地主が建設会社に住宅家屋の建設を発注する場合には、不動産取引ではなく建設工事の取引として19%の標準税率で課税される。ただし、ドイツでは分譲住宅の取引が多く、

注文住宅は高級住宅に限られ、課税対象となる市場は狭い。例外として、土地購入と家屋の工事を別契約でも同時に行った場合は、事実上の不動産取引とみなされ売上税は非課税となる。建設工事は標準課税の対象であるため、リフォーム工事なども標準税率で課税される。

分譲住宅の供給のために開発業者が建設業を営む場合、不動産の売買は非課税扱いとなるため、仕入れの建設工事にかかる売上税は取り戻せない。この場合はコストとして買い手に転嫁するか、課税選択を行い仕入れ控除を行うこととなる。

食料や水道、新聞、雑誌、書籍、国内乗客輸送、宿泊施設、社会福祉サービス等には7%の軽減税率が適用される。不動産取引以外の非課税対象は、金融・保険、医療、教育、郵便、一部の劇場・映画入場、一部のスポーツ施設入場等などである。

売上税は、かつては生産、卸売、小売の全ての段階で課税する、累積型の取引高税であったが、ヨーロッパ連合（当時のヨーロッパ共同体）による間接税の調和統合の要請により、1967年よりEU型の付加価値税に改正され1968年から導入された経緯がある。

(5) カナダ（オンタリオ州）の場合

カナダでは1991年に連邦レベルのGoods and Sales Tax：GSTがそれまでの取引高税である製造業者売上税（MST）に替わって導入され、課税累積が排除されるようになった。この時点の標準税率は7%であったが、財政の順調な推移により、2006年7月には6%、2008年1月には5%の税率まで減税されている。

オンタリオ州は、連邦が全州参加を目指している統合売上税（Harmonized Sales Tax：HST）に2010年7月1日から参加し、連邦分5%と州分8%の合計で13%を標準税率としている。オンタリオ州がHSTに参加した背景は、従前の州売上税（PST）が取引高税であり、市場取引を阻害する欠点をもっていたためである。

HSTの課税対象は、カナダにおけるほとんどの商品とサービスであるが、医療・教育・金融・既存住宅売買・長期賃貸料などは非課税である。軽減税率はないが、低所得者層などには所得税から一定の給付が行われる制度があり、付加価値税の逆進性を緩和している。

加えて、主たる住居となる新築持家や賃貸住宅の建設にあたっては、納税額から一定額を還付し、HST課税が住宅市場に影響を与えぬように新築住宅還付制度（New Housing Rebate）が導入されている。

これは連邦レベルでは住宅に対するMSTは非課税であったため、HST導入にあたって、税負担が生じないようにするためである。住宅としての最終段階ではMSTは非課税であるが、建設資材やサービス等にはMSTが課税されているため、住宅価格に内在しているMST分を計算し、HST税率13%のうち、連邦分5%から当該MST分を差し引いて、住宅を取得した納税者の負担分を還付する仕組みである。

オンタリオ州でも住宅に対するPSTは非課税であったことから、連邦と同じように、住宅価格に内在しているPST分を計算し、HST税率13%のうち州分の8%から差し引いて、HST導入によって住宅取得者が新たに負担することになった税分を還付する方式をとっている。

具体的には主たる住宅となる持家を取得・建設したり、現在の住宅を実質的に更新したり、居住面

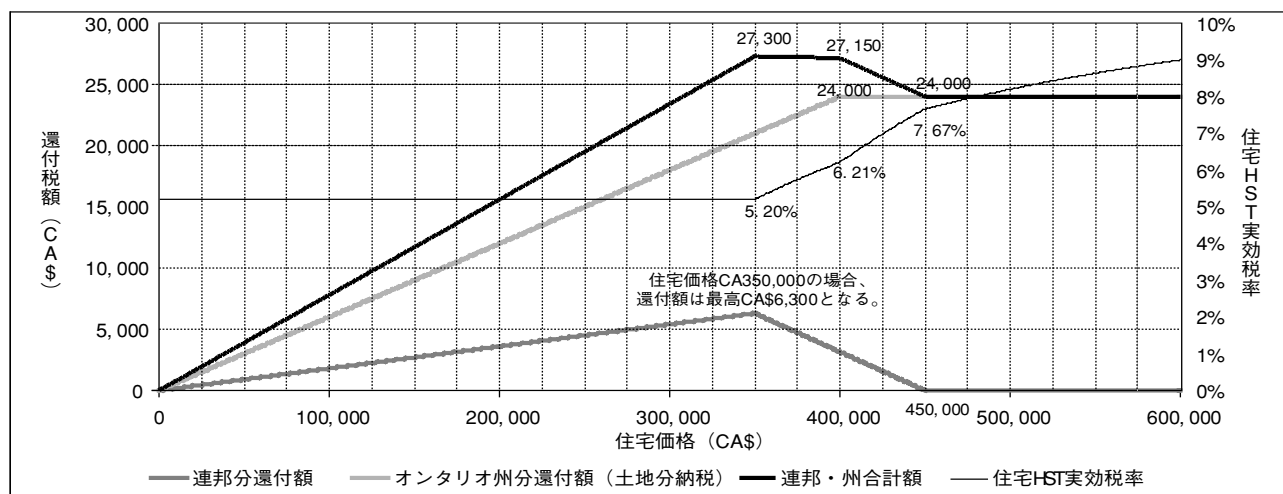
積が倍になるような増築を行ったり、非住宅を自分の住宅に転換したりする場合に適用される。連邦では、住宅価格がCA \$ 450,000未満の場合（流通税である土地移転税額を差し引いた課税前価格）の5%課税分に対し、36%相当の税額還付が認められる。

連邦税額5%からの還付額は、住宅価格がCA \$ 350,000の場合に最大となり、それ以上になった場合は徐々に減少し、CA \$ 450,000でゼロとなる。現時点における最大還付額は、 $CA \$ 350,000 \times \text{連邦税額} 5\% \times 36\% = CA \$ 6,300$ となる。

オンタリオ州の8%課税分からの還付額は75%相当である。土地と家屋を含めた一体価格で納税した場合は最高CA \$ 24,000（住宅価格CA \$ 400,000まで）、土地はリースし家屋だけを建設した場合（家屋の取引分を納税）は最高CA \$ 16,080（住宅価格CA \$ 268,000相当）が還付限度額となる。

以上から、オンタリオ州に住宅がある場合の新築住宅取引に対する税率13%に対し、還付額を考慮した実効税率は、住宅価格がCA \$ 350,000（2,940万円相当、CA \$ 1=84円）迄の場合には5.2%まで軽減されることとなり、それ以上では、CA \$ 400,000で6.21%、CA \$ 450,000で7.67%、CA \$ 600,000では9%という実効税率になる（図表-4）。

[図表-4] HST（オンタリオ州）における住宅還付税額と実効税率の推移



(資料) Canada Revenue Agency “GST/HST New Housing Rebate” より作成。

賃貸住宅の建設に際しても、ほぼ持家と同様のHSTの還付が受けられる。

自己建設による場合は自ら還付請求を行う必要があるが、事業者から分譲住宅として購入した場合は、当該事業者が還付手続きを行い、取引時点で消費者に対する還付を行う方式も採れる。

4—むすびにかえて

以上のように、英米独仏加各国にはそれぞれ参考となる制度事例があり、住宅資産に対する付加価値税等の課税や増税に際し、非常に慎重な対応をとっていることが分かる。

ドイツやフランスでは、各々税率改正のパターンを長期漸増型や当初から高税率維持型とすることによって、増税による総需要の落ち込みや住宅市場等の混乱を回避している。

アメリカやイギリスでは住宅資産に対しては課税対象外やゼロ税率課税という扱いをしており、こ

れなら付加価値税の増税が直接住宅市場に影響することはない。ただし、住宅資産に対してはフランスやドイツよりも比較的重い保有税^(注9)（財産税やカウンシルタックス）を課している。

ドイツでは不動産取引に対する付加価値税は非課税であるため、仕入れの建設工事などに課された売上税額が売値に転嫁されている可能性が高いが、長期にわたって市場価格化が進んでいる可能性もある。現状では19%という税率であるが、増税は慎重に行われてきたため、これまで顕著な駆け込みと反動はみられない。

フランスは伝統的に軽減税率の適用を避けてきたが、現状では、EU諸国では住宅に対する軽減税率をインセンティブとして最も効果的に活用している。高率の付加価値税を継続してきたことが、軽減税率の効果を引き出しており、低中位所得者向けの住宅供給や住宅の改修等が促進されている。

カナダではもともと課税していなかった住宅に対し、付加価値税を課すにあたり、新たな負担となる部分を消費者（＝納税者）に還付する新築住宅還付制度を設け運用している。この方式なら増税の度に計算式を調整することによって、特に住宅一次取得者層の需要低下や駆け込みと反動をコントロールすることができる。

カナダでは連邦GSTの税率を7%→6%→5%と軽減した経緯があるが、こうした状況においても、減税前の住宅購入時に減税分に相当するリベート率を前もって適用することによって、住宅の買い控えを抑制する施策を講じている。カナダ政府が資産である住宅への課税に際し、住宅市場の需給の安定という観点から、例え1%の税率変更であっても、非常に注意深い対応を行っていることは大変参考になる。

カナダの制度と類似した制度を新たに導入すれば、住宅取引に対しては軽減税率を導入する必要はなく、事業者や建設会社が税の還付手続きを代行することによって、より円滑な制度運営を実現できるだろう。軽減税率を必要としないため、インボイス制度などの導入の必要もない。欧米主要国における対応のうち、カナダの取り組みは、最も日本の実情に適した参考事例と考えられる。

社会保障・税一体改革素案に掲げられている住宅取得に係る必要な措置の総合的な検討に際し、今後、以上のような各国の対応が十分に考慮され、国民生活に資するものとなるように願っている。

(注1) このテーマについては、拙著「消費税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－」ニッセイ基礎研レポート2006年10月号、<http://www.nli-research.co.jp/report/report/2006/10/li0610a.html>も参照いただければ幸いである。

(注2) 住宅生産団体連合会による「住宅消費税のあり方研究会（座長：慶應義塾大学経済学部、吉野直行教授）2008年8月を参照。

(注3) 米国各州で導入されている売上・サービス税（Sales and Use Tax）は、原則として小売段階において課税する物品サービス税であり、EU諸国や日本において、多段階の仕入控除を認める付加価値税、消費税ではないが、住宅取引などを課税対象とはせず、不動産移転税や財産税（固定資産税）の課税対象としている点に注目し、英独仏とともに整理している。

(注4) 筆者がパリでCB Richard Ellisなどに聞き取り調査を行った結果による。

(注5) サルコジ大統領は、1月29日のTVインタビューの際に、10月からTVAの標準税率を、19.6%から21.2%へと1.6%だけ増税する方針であることを表明している。

(注6) ドルトムンドのIBoMa都市経営研究所の見解。

(注7) 2011年6月16日付けのIMF Staff Discussion Note, Michael Keen, Mahmood Pradhan, Kenneth Kang, and Ruud de Mooij “Raising the Consumption Tax in Japan: Why, When, How?”においても、Stepwise VAT increaseまたはphased VAT increaseが消費を適度に刺激し成長を促すとしている。着工モデルの試算では、1%増税初年度生じた駆け込みに次ぐ反動が、次の年の駆け込みにより徐々に相殺されているために、総じて駆け込みと反動が生じにくい状況が生まれているものと判断される。

(注8) 住居権法は2007年3月公布。「適正で独立した住居」を自らの手段で獲得・維持できないすべての合法的に在住者に対し、国がその権利を保障するもの。対象として「住居のない者」「行くあてがなく退去を迫られる恐れのある者」など6つの優先的事由を設けている。該当者は約60万人と見込まれている。住居権が認められた者が県から適切な住宅の紹介が受けられない場合、2008年12月1日から、権利者は行政裁判所に申し立てることができる。

(注9) 地方自治体毎に異なるが、アメリカの住宅に対する保有税の実効税率は地方都市部で1%前後、大都市部で2～3%という水準にある。イギリスの場合は1%前後。

[図表-5] 欧米主要国における付加価値税の比較（住宅に対する課税）

		アメリカ (ニューヨーク州・市)	イギリス	フランス	ドイツ	カナダ (オンタリオ州)
名称		売上税 Sales and Use Tax	付加価値税 VAT	付加価値税 TVA	売上税 Umsatzsteuer: UStG	物品サービス税 HST
標準税率 直近税率変更日 ※軽減税率の有無		8.875% (州分4%) 2010年12月1日～ ※3.0%	20% 2011年1月4日～ ※5.0%	19.6% 2000年4月1日～ ※5.5%、2.1%	19% 2007年1月1日～ ※7.0%	13% (連邦分5%) 2010年7月1日～ ※なし (還付制度運用)
導入年 (導入時標準税率)		各州は1930年代 から相次ぎ導入	1973年4月1日 (10.0%)	1968年1月1日 (16.66%)	1968年1月1日 (10.0%)	1991年1月1日 (GST7%, PST 8% 計15%)
課税主体		州 (市)	国	国	連邦、州、市共同税	国 (州)
徴税組織名		New York State Department of Taxation and Finance	HM Revenue & Customs	Ministère du Budget, des Comptes publics et de la Réforme de l'Etat (impôts.gouv)	Bundeszentralamt für Steuern	Canada Revenue Agency
非課税取引		不動産譲渡・賃貸、建築 改良工事 (資本支出部 分)、医療、医薬品、教育 関連テキスト、新聞、雑 誌、一部食料品、水道等	土地譲渡、住宅賃貸、 金融・保険、医療、教育、 福祉、郵便 (切手) 等	住宅賃貸、個人住宅建 築のための用地先行取 得、金融・保険、医療、 教育、郵便等	不動産譲渡、住宅賃貸、 金融・保険、医療、教育、 郵便、一部の劇場・映画 入場、一部のスポーツ 施設入場等	中古住宅取引、住宅賃貸、 金融・保険、健康・歯科医 療、教育、子ども養育サー ビス、道路・橋・フェリー等 の料金、慈善サービス等
ゼロ税率		(ゼロ税率なし)	(ゼロ税率あり) 輸出取引、新築住宅建 設、住宅転用工事、空家 の改修や改築、一部食 料品、水道、新聞雑誌、 書籍、障害者用器機、医 薬品、子供服、国内乗客 輸送 等	(ゼロ税率あり) 輸出取引、国際乗客輸 送 (航空機、船舶、 鉄道) 等	(ゼロ税率なし) 非課税、控除可: 輸出取引、国際乗客輸 送 (航空機、船舶) 等	(ゼロ税率あり) 多くの輸出取引、食料品 (牛乳、パン、野菜等)、 農産品 (穀物や羊毛)、 水産品 (魚)、医療・薬剤、 国際乗客輸送 (航空機 等) 等
軽減税率 (還付制度)		(3%) 家庭用の天然ガスや電 力、スチーム供給等	(5%) 家庭用燃料・電力、空家 建物修復・転用 マン島の住宅における 修繕工事 (→2010年12 月末までの特例だったが、 最終的に5%の軽減税率 適用は恒久特例となる)。	(5.5%) 食料、水道、農産物、住宅 改築や改修工事、社会住 宅供給 (HLM: Pass Foncier, ANRU: 5.5% 住宅)、乗客輸送、書籍 (2.1%) 新聞雑誌、医薬品	(7%) 食料、水道、新聞、雑誌、 書籍、国内乗客輸送、 宿泊施設、・ 社会福祉 サービス 等	※軽減税率なし (販売時8%給付) 新聞書籍 (雑誌以外)、 子ども服、チャイルドシート、 一部食品、連邦5%分の み課税 (申請により給付) 新築持家・賃貸住宅還 付制度あり
新築注文 住宅	土地 (同時 購入)	非課税	0%課税	課税 ※非課税: 戸建用地の 先行購入特例 ※2,500㎡超はTVAでは なく、不動産・公示 登録税の対象	非課税	課税 ※家屋に付随する土 地0.5 ha迄は住宅と 一体とみなし、税額 還付の対象
	建物	非課税	0%課税	課税	課税	課税 ※税額還付制度によ り、価格がCA\$35万 の住宅取引の実効税 率は5.2%。
新築分譲 住宅	戸建	非課税	0%課税	課税 ※5.5%軽減税 率: 社会住宅、PSLAや Pass Foncier, ANRU等 アフォーダブル住宅	非課税 ※工事分の税額は 売原価に上乗せ。	課税 ※同上
	共同住宅	非課税	0%課税	課税 ※同上	非課税 ※同上	課税 ※同上
賃貸建設	建物	非課税	0%課税	課税 ※5.5%軽減税 率: 社会住宅供給	課税 ※同上	課税 ※税額還付あり
中古住宅 取引	仲介 (仲介料)	非課税 (非課税)	非課税 (課税)	個人取引: 非課税 (課税) 業者取引: 買取再 販参照	非課税 (課税)	非課税 (課税)
	買取再販 ※個人→ 事業者 →個人に 再販	非課税	不動産業者は通常 特別部分仕入控除法を 適用し、追加工事分 だけの支払税額を控除 して回収する	5年以内転売分: 課税 5年超転売分: 売りと買 いの差益部分に課税	非課税 ※工事分の税額は 売原価に上乗せ。	課税 非課税の場合もある
宅地取引 (再販)		非課税	非課税	課税 ※非課税: 戸建 用地の先行購入特例	非課税	非課税 ※0.5 ha超の 宅地取引は土地移転 税の対象。
リフォーム工事		課税 ※資本支出と なる工事は非課税	課税 ※空家修復、マン 島修繕工事等5%軽減 課税 ※障害者用改良 工事等は0%課税	5.5%軽減課税 ※築後2 年以上経過した住宅の改 修・修繕工事 (別荘等の 二次的住宅にも適用)	課税	課税 ※実質的な修復 工事や改築、規模の大 きな増築工事は新築と みなされ税額還付あり

(資料) 各国の財務省、国土交通省、国税局等のHP 情報などから作成。