

固定資産税改革と帰属家賃課税

東京都立大学 経済学部教授 福島隆司

はじめに

固定資産税は主に土地と建物の保有に課税される資産保有税である。固定資産税がアメリカで導入された当初は、賃金が貨幣で払われることが一般的でなく、物で払われたりすることが多く、所得の把握が難しかった。当時は資産として土地や牛馬を持つ者が経済力もあり、したがって担税力もあったのである。この考え方は、現在の市場経済の下ではそのまま引きつけないのは明白であろう。では、固定資産税にどのような役割を持たせればよいか将来の税制をデザインする上で重要な課題である。

本稿では土地の固定資産税は行政サービスへの対価と考え、現行の固定資産税を改良し存続させる、又、建物への固定資産税は廃止し、家賃所得に課税する方式に改めることを提案する。又、現行の持家への固定資産税は、帰属家賃課税の代替として当分の間存続させることにすれば、本稿で提案する改革の実現可能性は高いと考えられる。建物から生ずる所得に所得課税すると、所得を生むための費用は税の応能原則から見て、控除されるべきである。するとローン利子の所得控除にも一定の意味付けが可能となる。

1. 固定資産税の性格づけとその問題点

(1) 財産税としての問題点

固定資産税を財産保有税とみなすならば、それは初期のアメリカにおける考えに近い。しかし、植民地時代の頃のアメリカならばとにかく、現代においては、人々は財産を土地建物以外でも保有している。それらには課税せず、固定資産税に財産税という性格を与えるのは困難である。

又、現代においては、資産を持つ者イコール担税力のある者とは言えない。土地建物資産の裏に多額の負債をかかえていることは多い。したがって、財産税として固定資産税を正当化することはできない。

(2) 行政サービスへの対価と見なすことの問題点

固定資産税は行政サービスへの対価であるという考え方もある。例えば、消防や警察等のサービスは地域の安全性を増し、結果として地価を引き上げる効果がある。その対価としての税が固定資産税であるとする議論である。

この議論の問題点は、建物部分への固定資産税を正当化できないことである。現行の建物固定資産税は、行政サービスに対する対価と位置付けることは難しい。例えば、十分な耐火設備を施したためのコストの上昇は、本来は消防という行政サービスへの負荷をを低下させるにもかかわらず、建物固定資産税は耐火設備がないコストの安い建物よりも高くなってしまふ。一般に、質の良い建物はより高い固定資産税を徴収されるが、それにともない行政サービスが増

加するとはとても言えない。したがって、建物への固定資産税は、建物の質の低下を促す税となっており、この面からも容認できない。

2. 固定資産税改革の方向と帰属家賃課税

(1) 土地への課税

土地は時価評価し、土地固定資産税は新税率を定め存続する。土地に対する固定資産税は、行政サービスに対する対価として位置付けをあたえてよいであろう。しかし、現状では、小規模（200㎡以下）敷地への優遇措置や、固定資産評価額が時価よりかなり低くなっていることなどにより、宅地の小規模化を促し¹、その課税評価額が不透明であることから、不公平感が拭えない。

そこで、土地を真に時価評価し、新たに土地固定資産税率を定める改革をするべきである。新たな土地の固定資産税率は、この税を行政サービスの対価と考えるなら、地代の10-20%程度が適当²であろう。地代は地価に利子率を掛けたものであるとするならば、土地の固定資産税率は利子率の10-20%程度ということになる。利子率を4%とするならば、税率は0.4-0.8%となる。

土地を時価評価すると、地価の変動期には、個人の負担が急激に増大するケースも考えられる。その対応策としては、現在のように評価額を低く抑えるという手法ではなく、時価評価額を3-5年の移動平均とすることにより平準化すれば、評価額の激変は防ぐことが出来る。

(2) 建物への課税

建物への固定資産税は全廃し帰属家賃課税を導入する。建物は所得を生み出す資産であり、新しい建物を建てることは、所得を得るための投資である。そう考えると、建物への課税は、そこから生み出された所得への課税と理解できる。この場合、所得として、持家ならば帰属家賃、貸家ならば通常の家賃があげられる。所得を生み出すための費用は当然所得から控除されるべきである。費用としては、利子費用、減価償却、保険費用、メンテナンス費用等があるが、これらは全て家賃所得から控除されるべきである。その結果、ネットの所得に総合課税されるべきであろう。分離課税も他の金融資産所得との整合性から見て、当分の間は容認されるべきであろう。

したがって、建物固定資産税は、貸家、持家の区別無く全廃する。貸家についてはすでに、家賃所得課税がなされているのだから、更に固定資産課税することは、資産所得課税という見地からは、二重課税となるので、貸家への建物固定資産税は廃止する。持家には、帰属家賃課税をするのだから、固定資産税は二重課税となるので廃止する。

3. 帰属家賃課税への現実的移行策

(1) 帰属家賃課税は、当面「みなし帰属家賃課税」で済ませる

理想としては、持家のすべてについて、その帰属家賃を個別に算定することが望ましい。しかし、これには、多くの時間と資源を割かなくてはならないだろう。したがって、当面は、

もっと実用的な「みなし帰属家賃課税」で済ませる。

具体的には、建物時価評価額の0.8%程度を、帰属家賃税額とみなし、その上で、ローン利子の所得控除を認める「ローン利子控除付き、みなし帰属家賃課税」という形式を取る。この理由は、こうすることにより持家の「みなし帰属家賃」の算定に、現在の建物固定資産税をほぼそのままの形で使えるからである。というのは、この率は、ほぼ現行の建物への固定資産税と都市計画税を合わせた率になっているからである。現在、建物固定資産評価額は、時価の50%程度といわれており、税率は1.6%程度であるので、時価評価に対する税率は0.8%程度になるからである。こうすることで、真の帰属家賃課税へ移行するための時間稼ぎとなる。

表1から表3に試算例を示した。試算に依れば、真の帰属家賃課税を行った場合(表2)と、ここで提案されている「ローン利子控除付き、みなし帰属家賃課税」(表3)とでは、ここで想定した条件下では、税額はほぼ同じになる。

(2) その他の費用控除

貸家では、その他の費用として、減価償却、保険費用、メンテナンス等の控除を認めるが、持ち家では、「みなし帰属家賃課税」という簡便法を使うため、これらの費用はすでに、計算上差し引かれているとみなされているので、二重の控除を避けるために認めない。将来、真の帰属家賃課税がなされるようになれば、もちろんこれらの費用は控除されるべきである。こうすることで、持ち家と貸家とが費用の面でも対等になり、歪みを取り除かれる。

4. 固定資産税改革の効果

帰属家賃へ課税する結果、貸家と持家が税制上同格となり、現在のような税制による歪みを取り除くことができる。住宅は投資であると考えることにより、最近話題のローン利子の所得控除は、住宅投資の費用の一部として自然に控除される。こうすると、貸家を造るか、持家を作るかはローン利子の控除に関しては中立になる。すなわち、ローン利子控除があるから、貸家を造った方が有利であるといった税制の歪みが無くなるのである。

貸家は、すでに家賃収入には所得課税されているので、改めて所得課税を持ち出さなくても済む。したがって、建物固定資産税廃止により、貸家は大きな減税のメリットを受ける。持家の場合は、建物固定資産税は廃止されるが、それとほぼ同額の帰属家賃税を支払うので、減税効果は相殺される。

定期借家立法が具体化すると、これまで押さえつけられていた貸家建設は促進される。固定資産税の改革はこれに加えて、貸家建設の促進に大きく寄与すると考えられる。ここで、注意すべきことは、貸家建設の促進は、税制を歪めてなされたのではなく、逆に、今まで、健全な借家市場の育成を阻害していた要因を取り除き、税制面での持家と借家の歪みをなくすことにより、借家供給が促進されるという点である。

5. 税収不足は土地税制で補う

建物への課税を上のように、資産所得課税と考えると、固定資産税撤廃により、大幅な減税となる。当然、税収が現状よりも不足するかもしれない。その不足分は、土地の固定資産税等の土地税の増税により賅うことを基本とするが、それでも不足する分は地方交付税の交付増で対応する必要がある。

固定資産税収が、地方税収の中で占める割合が多いことを考えると、建物固定資産税を廃止するについて、地方税収に配慮する必要がある。この見地から、貸家への家賃課税および持家への帰属家賃課税は、地方税とすることが適当であろう。それでも、地方自治体の税収減は免れない。地方自治の一層の拡充を目指すためには、地方自治体へ課税権限を移譲し独立財源を大幅に増やす必要がある。短期的にそれが出来ないならば、地方交付税の交付増で対応することが適当であろう。

6. 住宅促進税制をどう考えるか

(1) 税額控除方式(現在の促進税制)は正当化できるか

現在の、住宅促進税制は、ローン残高に応じて、毎年、ある上限を設け、6年間、総額で180万円まで、税額控除を認めるというものである³。この促進税制度の租税理論からの正当化はできない。単に住宅建設促進及びそれに伴う内需拡大をねらった、政策減税である。このような、促進税制は住宅税制全般とは整合せず、税の歪みを増すばかりであり、廃止すべきである。これに代わって、理論的にも支持されうる制度、すなわち、建物固定資産税の廃止し帰属家賃の所得課税を導入する税制に移行するべきであろう。そうすれば、ローン利子等を費用として控除する、いわゆる住宅促進税制を租税理論から支持できる。

(2) ローン利子の所得控除は正当化できるか

建物固定資産税を現状のまま放置し、ローン利子控除を導入することには、正当性を認められない。しかし、住宅は投資であり、家賃所得及び帰属家賃所得に課税すると考えると、住宅ローン利子控除は、投資費用控除と位置付けられる。すでに、貸家では家賃所得を総合課税されているので、ローン利子は費用の一部として控除されている。これと同様、持家の帰属家賃を所得として課税するならば、当然ローン利子は控除されるべきである。

言い換えれば、持家にローン利子控除を認める前提として、帰属家賃への所得課税がなされていなくてはならない。帰属家賃への課税は、先に述べた「ローン利子控除付きみなし帰属家賃課税」で行うとするならば、その税額はほぼ、現在の建物固定資産税による税額で近似できるであろう。しかし、この近似は完全でなく、真の帰属家賃課税へと移行することが望ましい。

表1 物件の想定

木造2階建て	80m ²
敷地	100m ²
土地価格	¥25,000,000
建物価格	¥20,000,000
資産価値計	¥45,000,000
自己資本	¥25,000,000
借入金	¥20,000,000 土地価格の80%
借入金利	4.0%

表2 帰属家賃課税

月家賃の想定(土地と建物)	
地代	¥250,000 土地価格の1%
建物賃貸料	¥2,000,000 建物価格の10%
年家賃(土地と建物)	¥2,250,000 (A)
月家賃(土地と建物)	¥187,500
必要諸経費等	
減価償却	¥800,000 建物価格の1/25
修繕費	¥200,000 建物価格の1%
損害保険料	¥30,000 建物価格の0.15%
借入金利払い	¥800,000 借入金×借入金利
経費計	¥1,830,000 (B)
純家賃(建物)	¥420,000 (A)-(B)
純家賃/自己資金比率	2%
帰属家賃課税による税額	¥84,000 純家賃の20%

表3 みなし帰属家賃課税
(ローン利子控除付き)

建物時価評価額	¥20,000,000
みなし帰属家賃税による税額	¥160,000 建物時価評価額の0.8% (C)
ローン利子控除減税	¥80,000 金利払い×所得税率(10%) (D)
みなし帰属家賃税による税額	¥80,000 (C)-(D)

参考文献

- 岩田規久男（１９８８）『土地改革の基本戦略』日本経済新聞社
岩田規久男、八田達夫 編（１９９７）『住宅の経済学』日本経済新聞社
大蔵省主税局編（１９９８）『図説 日本の税制』
野口悠紀雄（１９８９）『土地の経済学』日本経済新聞社
八田達夫（１９８８）『直接税改革』日本経済新聞社

¹ 現在の税制が２００平米以上の土地をそれ以下へと細分化を促しているのは確実であるが、既に２００平米以下の土地をさらに細分化する要因としては、他の要因（例えば需用者側の所得制約）がより強く働くのであろう。

² 利子所得への分離課税率が２０％であることを考えると、地代への税率がそれから大きく異なると資源配分の歪みが生ずる。

³ 本年度（平成１１年度）の税制改正でこの面からの拡充が提案されている。