

# 支出税の実施と住宅への課税の取り扱い

塚本 正文 (大東文化大学社会学部)

## Research on an Expenditure Tax Implementation and Taxation on Housing.

Masafumi TSUKAMOTO

### はじめに

複式簿記から個人の消費を算定する I.Fisher のアイデアを発展させ、N.Kakdor (1955) が所得概念の分析と支出税の実施案を示し、その実施案に基づき支出税が実施されたのはインドとセイロン (2度目の実施時の国名はスリランカ) であった。この時代の支出税は個人の消費支出額を確定するために、毎年資産の再評価が必要であることが実務上の欠点であった。その後、1970年代になると Sven-Olov Lodin (1978)、W. D.Andrews (1974)、David F. Bradford and the U.S. Treasury Tax Policy Staff (1977)、Report of a committee chaired by Professor James Meade (1978)、J.A.Kay, M.A.King (1978) が、税の前払いをして積み立てた資金も選択できる、非登録資産を活用した新しい支出税案を紹介した。1980年代以降になるとこれらの提案を総括する研究が現れ、生涯支出税と包括的所得税を比べた、課税標準論争と実施可能性の議論が盛んになった。また、納税申告を簡素にするため、比例税率構造にした R.E.Hall, A.Rabushka (1983) のフラットタックス構想や、L.Seidman (1997) による USA 税案で、再び米国において支出税の導入案も開陳された。還付のある売上税 (比例税) でありながら、家計ごとに税率が累進的になるよう設計された N.Boortz (2008) による Fair Tax 提案など、累進課税制度の消費課税周辺をめぐる議論は続くが、どうしても支出税の実現可能性を疑う論調が多数を占めつつある。

本論文では、支出税の実施を議論するたびに問題となっていた、個人支出の中で最も大きな金額を占める住宅の売却益、ならびに持ち家による居住サービスへの課税問題に焦点を定めて議論をする。支出税では消費支出に対して課税するので、所得税のように売却益の発生をつぶさに捕捉して課税する必要がないのだが、売却益の把握が正確な消費支出算定に必要となる。またに持ち家による居住サービスへの課税は、所得税ならびに支出税共通の課題である。そこで、本論文では支出税を実施検討するにあたり、住宅の帰属家賃や不動産譲渡益の捕捉と課税への解決方法の1つとして、資料の電算化や個人番号による一元管理の助力を得つつ、固定資産税徴収に使われる路線価と家屋課税台帳を活用した方策の可能性を提示したい。

そのため次章以降において、支出税の実施例として最後となったセイロン (現在のスリランカ) での実施例から支出税と住宅の取り扱いを確認し、支出税と住宅取引に関するこれまでの議論を整

理のうえ、帰属家賃（インカムゲイン）と自宅の売却益（キャピタルゲイン）を固定資産税システムにて解決する試算・提案をすることにしたい。

## 第1章 セイロンでの実施例にみる支出税と住宅の取り扱い

支出税の実施事例は、世界で2カ国でありどちらも N. Kaldor が実施に深く関わっている。最初の事例はインドであり、インドの事例を参考に次に導入されたのがセイロン（現在のスリランカ）であった。英国から独立しイギリス連邦王国自治領であった1959年のセイロンでは、S. Bandarnaike 首相の下で税制改革が進められ、所得税の税率・税収の引き下げと同時に、富裕税、支出税、贈与税の3税が個人税として新規導入された。その経緯は、国の発展のために必要な資本形成を確保すること、所得税と支出税を併用することで所得税の最高税率を抑え所得に偏った税源を緩和し、脱税抑止し公平な課税を導入すること、セイロン政府の財政を賄うに十分な税収を確保することを目的としたものだった。実際に所得税の最高税率は85%から60%に抑えられ、不足する税収は新しく導入された個人税により Rs.1,850 万が賄われる計画で、支出税の最高税率は200%に設定された（The Department of Inland Revenue, 1959b）。1959年には導入した S. Bandarnaike 首相が暗殺され、その導入成果を検証する期間も十分に与えられることなく（塚本 2017, pp.288-289）、第1回目のセイロンにおける個人税は廃止された。

個人税の一部として実施された支出税における、住宅の課税上の取り扱いについてここで取り上げることにする。支出税はその定義から、消費支出を課税対象とするが所得には課税しない。株や不動産の購入は、消費ではなく投資・貯蓄であると分類すれば、自宅といえども不動産の購入自体に課税する理由はない。それゆえ、セイロンの支出税では金融機関への預金や宝石の購入と同様に、不動産の購入、新築、改築、修繕についても消費支出とは捉えないため、課税の対象とならない。

支出税では地代も含めて収入を課税対象とせず、借入にかかる利子も消費支出ではないため不算入とするが、納税者の住まいにかかる家賃を住宅サービスの消費支出とみなすため課税対象としていた。この家賃とは、賃貸契約のもと賃借人から大家に支払う家賃だけでなく、雇用主から被雇用者へ支給される家賃補助や無料の社宅サービス、さらには持ち家によって家主が金銭授受なく恩恵を受けている住宅サービスさえも賃貸料分で課税される。実際に支払っていない無料社宅や持ち家の賃料相当額の算定は、かつての英国で1963年まで実施されていた帰属家賃への課税つまり、A種所得（Schedule A）での「所有者居住の家屋から得られる観念的所得に対して従来から（時子山 1963, p.225）」税負担が課されていれば、実施に際して困難は少ない。不動産所得・固定資産保有への課税制度が存在するかどうかで、実施の容易が異なってくる。このように、セイロンでの支出税の課税制度は、支出税の原則どおりに運用されていたことがわかる。

個人税の一部を担う富裕税では、現金・預金、住宅・不動産、宝石、一定金額を超えた家具や自動車も課税されていた。同様に、個人税の一部を担う贈与税でも、セイロン国外での不動産には非課税としたが、セイロン国内の不動産については課税をしている（The Department of Inland Revenue 1959b）。つまり、セイロンの個人税という枠組みの中でみると、不動産取得時は原則課税

しないが贈与時のみ不動産に贈与税が課税され、不動産の保有に対して富裕税が課され、保有する不動産を賃貸に出しても原則課税されないが、自宅として自己利用する際のみ支出税が課されるという仕掛けで、不動産への課税が行われていた。

セイロンでは所得税と支出税という2つの制度が併用されていたので、所得税では課税対象であっても、支出税では非課税またはその逆という経済行為も存在した。さらに同国では支出税導入をきっかけに所得税の最高税率を60%と定めていたが、譲渡益（キャピタルゲイン）課税だけ上限を45%と低く設定していた（The Department of Inland Revenue 1959a）<sup>1)</sup>。そのため、納税者からすれば自身の所得に含まれる譲渡益部分について常に45%以下の税率となる。所得と支出への課税という2つの制度で課するため、住宅を含めた資産の譲渡益については原則として支出税では課税対象外、所得税では課税対象となる。ただし、信託期間を終了し家族から継承した財産または取得費用が支出税対象となった財産の譲渡益は課税対象とならない（The Department of Inland Revenue 1959a, pp.3-4）と定められていた。

このようにセイロンでの支出税実施の事例では、所得税と支出税という違う枠組みの租税の同時実施と、支出税と富裕税と贈与税の補充関係において、不動産の取得や住宅サービスの消費支出に矛盾が生じないよう制度設計されていた。一方で、これらの税制度を他の国でも実施するには、現在の課税制度よりも複雑になるという欠点も存在する。次章では、セイロンでの支出税実施以降の議論から、住宅サービスの自家消費や不動産譲渡益と支出税の関係をみていくことにする。

## 第2章 支出税と帰属家賃課税・不動産譲渡益課税

前章でセイロンでの個人税の実施事例から住宅の取り扱いを確認したとおり、支出税の下では課税なく不動産を入手できる代わりに、自己消費するさいに帰属家賃（自宅からのインカムゲイン）分を課税される。同税では消費支出に当たらない不動産譲渡益（キャピタルゲイン）の実現があっても、その収益が将来の消費支出に使われるときまで課税されることはない。ただし、課税されずとも支出税の納税申告書には、不動産譲渡益を含めたすべての収入を記載する必要がある。

セイロンでは所得税と支出税が同時に課税されていたが、ここで不動産の取得、持ち家への居住に対する課税項目等について整理する。ここでは、現在実施されている所得税、ヘイグ＝サイモンズの定義する所得を課税ベースとした包括的所得税、毎年資産評価を要する年間支出税、資産の一部を登録資産とする生涯支出税の4つを比較対象とする<sup>2)</sup>。

### 2-1. 不動産からの所得と所得税

現在の所得税では、課税後の所得から不動産の取得のための資金を捻出することになり、ローンでの購入の場合でも、原則として課税後の所得からローン返済することになる。ただし、日本ではローンを使った自己使用の不動産購入に限り、住宅ローン利子の一部（金額の上限はあるが2021年の執筆時点でローン残高の1%を10又は13年間）について、所得税を控除する特例が時限的な措置として継続している。さらに自己使用の居住用不動産に限り、所有期間に関係なく譲渡所得

(キャピタルゲイン) から最高 3,000 万円まで控除が認められる。もし所有期間が 10 年を超える自己使用の居住用不動産であれば、3,000 万円の特別控除の特例だけでなく、譲渡所得 6,000 万円以下なら税率 10% の軽減税率も適用される。自己使用ではない投資用不動産の譲渡益は、取得から売却までの短期保有期間が 5 年以下で税率約 39%、長期保有となる 5 年超で税率約 20% となることから、自己使用の居住用不動産は有利に取り扱われている。

所得税下において、居住用不動産を他人に賃貸した場合は、必要経費を控除した不動産所得が課税される。また、賃貸用住宅では建物部分について減価償却が認められており、必要経費に算入できる。居住用不動産を自己使用(持ち家への居住)しても、同様に自家用住宅からの帰属所得(家賃相当分)に課税すべきであるが実際には課税されていない。帰属家賃への課税で、持ち主の自分から借主の自分に家賃を支払い家賃収入があったと見なすなら、他人に住宅を賃貸したとき同様に住宅維持の経費を控除できるか、必要経費分だけ市場価格より帰属家賃を低くする必要がある<sup>3)</sup>。英国では居住用不動産を他人に賃貸した収入について、年間で 1,000 ポンドまで所得税が免税されているだけでなく(HM Revenue & Customs 2019)、Rent a Room Scheme と呼ばれる自宅内の家具付き空き部屋に客を宿泊させる(いわゆる民泊)場合は、年間 7,500 ポンドまで所得税が非課税となる(HM Revenue & Customs 2020b)。かつて英国では「19 世紀初め所得税の初期から帰属家賃に課税していた(塩崎 1976, p.128)」ことがあり、スウェーデンでも 1955 年から 1991 年まで帰属家賃への課税(評価額の 3%)が行われていた(宮島 1985, p.62)。英国では財産の再評価をせず実態と乖離してしまい、再評価をすることで大幅な増税による負担増が見込まれたため、1963 年に廃止されている(塩崎 1976, p.128)。スウェーデンでは帰属家賃課税の廃止時に不動産税(固定資産税に相当)への約 1% 分の増税が行われており(柴 2006, p.25)、地方税として個人所得に課税のない英国では、1993 年に居住用資産の評価を基に課税する地方税の Council Tax が導入されている。英国の Council Tax で用いられる資産の評価替えの頻度は低く、現在のイングランド地域の資産評価は 1991 年 4 月時点の市場価値を用いており、ウェールズ地域でも 2003 年 4 月時点の市場価値で課税している(HM Revenue & Customs 2020a)。このように、所得税下での帰属家賃への課税は課税行政上の理由などから困難との評価になりつつある。

R. B. Goode (1964) によれば、現在の所得税の課税所得から除外されているが、理想とされる包括的所得税では、帰属所得も含めた純所得の全てを対象として担税力を測るべきであるという(塩崎 1976, p.106)。つまり毎年資産の再評価を行い、実現していないキャピタルゲインにも課税するため、不動産所有者は保有する不動産の価値が上昇する度に納税を迫られる。加えて、上述したとおり帰属家賃の現実的課税は難しいという判断が一般的であることは、包括的所得税が現実での実施困難と言われる要因の 1 つになっている。もしも、正確に担税力を測ることから離れて、単に持ち家の居住者と借家人の間の不公平を是正するだけであれば、さらに控除が増えて理想とする所得税から遠のいてしまうが、借家人の支払った家賃分を所得税控除したほうが解決は早いといえる。所得に課する税において一貫した課税方針で帰属家賃への課税に取り組むのは、現状において難しい。

## 2-2. 不動産からの所得捕捉と支出税

N. Kaldor が原型を提案しセイロンで実施された支出税は、所得税の付加税として実施されたものだった。支出税部分は個人の毎年の消費支出額を計算する必要があったが、所得税部分とは違い消費支出した分だけ課税される仕組みであることから、納税者が年度内の消費支出額はある程度調整可能となる。この年間支出税は、N. Kaldor (1955) が示した納税申告書がその典型例を示している (時子山訳 1963, p.220)。年初の銀行残高や現金、貸付金や配当などの年間収入、貸付け回収金、住宅などを含めた投資物件の売却金の合計額を総収入とする。この総収入から、貸付金、住宅などを含めた投資物件の購入代金、年末の銀行残高と現金から構成される個人消費以外の項目を控除し粗支出を算出する。さらにその粗支出から免税支出と耐久消費財の繰延べ分を控除し、過去に購入した耐久消費財のうち今年消費支出に充てられ課税される額を加算することで (時子山訳 1963, p.220-221)、課税支出額を計算する。

生涯支出税は支出に対する納税の先払いを認めることで、納税者が生涯に渡り消費支出額を平準化し、累進税率の下で生涯同一消費額の者同士が同じ税負担となりうる。年間支出税では各年度の資産の増加を課税標準から控除し、借入れの増加を算入するため、すべての資産・借入れ取引を記録していた。一方で、生涯支出税で認める納税の先払いとは非登録勘定を用いて、所得税の時のように貯蓄のための資金を課税標準に入れる。非登録借入れは納税の後払いであり、返済時の金額だけ支出税を支払う分割納税となる。支出税は原則どおりの登録勘定で課税しても、先払いを認める非登録勘定で課税しても、非登録資産の価値の変動がないこと、税率構造に変化がないことの2つの条件が揃えば、どちらの方法でも納税額に相違が生じない。

不動産は株式市場ほど価格の変動はないが、長期で見ると価値の変化が認められるため、生涯支出税において他の耐久消費財同様に扱うべきなのか否か議論されてきた。とくに 1976 年に発表された Sven-Olov Lodin (1978)、David F. Bradford and the U.S. Treasury Tax Policy Staff (1977)、Report of a committee chaired by Professor James Meade (1978) では生涯支出税の導入が検討されている。ここでは宮島 (1985) の分析を元に、各報告書における住宅と支出税の関係、具体的には帰属家賃課税・不動産譲渡益課税をどう取り扱う姿勢だったのかを整理したい。宮島 (1985) は、住宅購入を投資とみるミード報告やロディン報告に対して、ブループリントでは住宅購入を長期にわたる継続的な消費と位置づけており、通常の耐久消費財と同様に扱うと指摘している (p.61)。なお、後に米国で L. Seidman (1997) により発表された USA 税案でも、住宅に対して耐久消費財と同様に非登録勘定による事前の貯蓄による前納、または借入れと返済時の後納が提案されている (八巻・半谷・塚本訳 2004, pp.101-102)。支出税の下で住宅の取得を原則どおり投資と捉えて、登録勘定で処理することの長所は、住宅の売買による譲渡益を、消費支出に用いる際に捉えて課税できる点である。その短所は帰属家賃の算定が必要になることである。他方、支出税の下で住宅の取得を David F. Bradford and the U.S. Treasury Tax Policy Staff (1977) のように消費と捉えて、非登録勘定で処理することの長所は、帰属家賃の算定をしなくて良い点である。その短所は住宅の売買による譲渡益を、捕捉して課税できない点であり、宮島 (1985) は非登録資産を利用できず、登録

資産で住宅を購入した人との間で不公平が生じるため、望ましいとはいえないと指摘する。

次に帰属家賃の捕捉と課税の問題に焦点をあてると、スウェーデンでは前述のとおり1991年までは帰属家賃への課税が行われており、英国でも1963年までは帰属家賃への課税が機能していたことから、Report of a committee chaired by Professor James Meade (1978)でも帰属家賃への課税再開が盛り込まれている。L. Seidman (1997)によるUSA税案では、生涯支出税の消費支出平準化の長所を積極的に活用するために、不動産譲渡益の課税の問題に対して、借入れと担保の関係に着目している。USA税案では住宅取得のための抵当付きローンは、取得時に支出税の課税対象から控除し、ローンの支払い時に控除しないことで後払いを認めつつ、抵当権設定登記した物件での不動産譲渡益が生じたら課税するという(八巻・半谷・塚本訳2004, pp.103-104)。つまり、住宅を非登録資産として購入できる根拠を、購入物件自身が担保であり借入れ理由であることと定め、非登録資産としながらも譲渡益(キャピタルゲイン)があれば、課税することを明確に打ち出している。

ここまでの議論で、所得発生に対して課税する所得税としては、毎年の帰属家賃を所得と捉えて適切に課税すべきであり、譲渡益についても発生時に課税すべきであるが、補足が難しいだけでなく、後者については実現していなければ納税者の負担が著しく大きい。したがって、所得課税のルールでは帰属家賃と譲渡益への課税の2点で課題になる。年間支出税では年間で消費支出額を捉えるため、結局のところ包括的所得税同様に帰属家賃相当の消費額を算定する必要がある。生涯支出税では、住宅取得時納税ではなく、納税者がその年の消費分だけ分割して納税することで、帰属家賃への課税問題を解決したが、不動産価格の変動による譲渡益や譲渡損を考慮すると、売買価格を補足し将来に課税する必要が新たに生じた。結果として帰属家賃課税と不動産譲渡益課税について、所得税と支出税の課税標準の違いに基づき比較すると、譲渡益課税に対する課税タイミングの視点から、所得税より支出税の方が実現可能性において有利であると考察された。次章では包括的所得税と年間支出税(生涯支出税で登録勘定とする場合も含む)における、帰属家賃への課税について検討したい。

### 第3章 帰属家賃と不動産譲渡益への課税の可能性

#### 3-1. 帰属家賃への課税案

本章では支出税における帰属家賃(自宅からのインカムゲイン)の課税方法について、具体的な選択肢を提示することにする。スウェーデンや英国など諸外国でも実施事例があり、帰

表.3-1 2018年度 住宅数と所有の割合

単位:1,000戸

	戸数	割合
住宅総数	62,407	100.0%
(うち居住世帯あり)	53,616	85.9%
(居住世帯ありのうち持ち家)	32,802	61.2%
(居住世帯ありのうち借家)	19,065	35.6%
(うち居住世帯なし)	8,791	14.1%

出所:総務省(2019a)より筆者作成

属家賃への課税には不動産(家屋)の査定を行い台帳化する必要がある。支出税における持ち家とは、住宅サービスの消費であることから課税対象である。自己所有物件を自宅利用すると、実際に

取引が生じないため、賃貸借契約があったなら生じる一般的な市場価格の家賃と同額分を、消費支出額として算出する必要がある。そこで、近隣の賃貸物件のうち、床面積や築年数など条件が近いものを探し出し、家賃査定する方法が考えられる。表3-1によると日本国内にある住宅総数は、2018年時点で62,407,000戸存在し、そのうち空き家や一時現在者のみ（昼間だけ使用など）の、住居サービスに供されていない総数は8,791,000戸であり、居住として供されている住宅数は53,616,000戸である。このうち、借家は19,065,000戸であり、持ち家は32,802,000戸であることから、61.2%が持ち家となる。国内の住宅のうち約6割、市場での家賃が明確になっていないことから、課税にあたり家賃査定の事務量は大きなものになる。

現在の民間の不動産業界では、これまでの類似物件の平均賃料から、坪単価を割り出し設備やエリアで調整する、といった手作業によるものではなく、とりわけ都市部において過去データの蓄積から、精度の高い家賃査定が自動で出来るシステムが各社で開発され、サブスクリプションにて提供されていることから、家賃の割り出しは不可能ではない<sup>4)</sup>。しかし、私的に使うのなら問題ないのだが、公平が求められる課税の現場で、地域ごとに導入したシステムにより、査定価格が異なるのは問題となりうる。またシステムによっては47都道府県に対応するが、都市部など人口過密地域以外では事例データが少ないため、査定の精度は下がってしまうこともあり、あまねく日本国内において公的な現場で活用するには早計であろう。将来的に、より正確に帰属家賃への課税を検討するには検討に値するが、現時点で32,802,000戸の家賃査定を行うと、初期費用が高すぎてしまう。

スウェーデンでは1991年まで、評価額の3%にて帰属家賃課税を行っていたことから、不動産の資産評価さえあれば、日本でも実現できそうである。すでに調査員による家屋調査を実施している、現在の固定資産税の算定を基礎に、家賃に近似するような計算をする方法も考えられる。福島(1999)は家屋の固定資産税を廃して、固定資産税の建物時価評価額の0.8%程度を帰属家賃税額とする、みなし帰属家賃課税を提唱している(p.3)。本論文では、この固定資産税の仕組みを活用する案をもとに議論をすすめることにしたい。日本の相続税では、土地について市町村の設定する固定資産税路線価とは別に、国税庁独自の路線価を設定している。しかし相続税でも、家屋については固定資産税の決定価格を使っており、固定資産税の家屋課税台帳は、我が国において公的な家屋の価値を評価した唯一の資料である。現在の固定資産税の家屋の評価は、再建築価格を元に経年減点補正を行なっているため、構造と規模や老朽化などが評価額に反映されている。それだけでは市場での家賃を考慮したものとは言えず、実際の家賃査定は立地によ

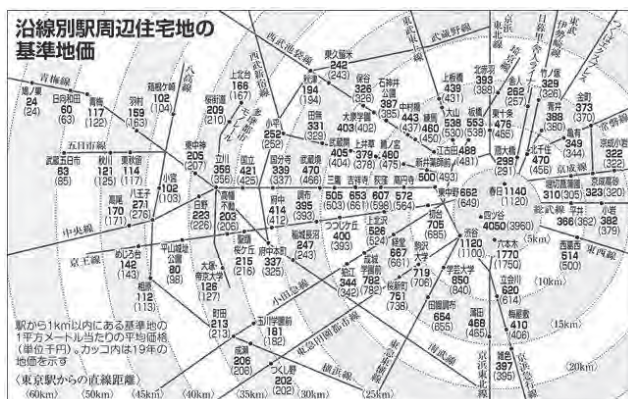
図 3-1 共同住宅の家賃と立地



出所：公益財団法人不動産流通推進センター(2021) p.3

るところが大きい。図3-1は2020年時点の東京圏のマンション賃料を表したもので、同程度の床面積の住居であっても、渋谷区代官山町の下限家賃21万円と、埼玉県春日部市の下限家賃6万円には差があり、家屋評価だけではこの差異を織り込めない。そのためには図3-2のように土地の利用価値が価格に反映された地価もあわせて見る必要があり、図3-1の家賃を反映させた地図と見比べると地価に近似性を確認できる。したがって、土地と家屋の資産評価を用いて、みなし帰属家賃を算出するのが現実に即しているといえる。

図3-2 2020年の基準地価



出所: 『東京新聞』2020年9月30日

福島(1999)では帰属家賃課税と引き換えに家屋への固定資産税を廃止(p.2)と提案があるが、これまで課税できていなかった帰属所得または住宅サービスの消費支出に対して課税するので、所得税または支出税を減じるべきであろう。土地と家屋に対して帰属家賃課税をする場合、その分だけ増税となってしまうため、新たな徴収分だけ税収中立となるように所得税や支出税の税収を減じることを提案する。税収を減じる際に最高税率を低くすることで、租税回避のインセンティブを減らす効果も期待できる。ここでは、福島(1999)の固定資産税の建物時価評価額に対して、0.8%の課税案を参考に、徴収額を計算する。表3-2によれば、2018年時点の全国の家屋の固定資産税の評価額(決定価格)は285,251,971,907,000円(固定資産税の法定免税点未満のものも含む)であるから、その0.8%で計算とすると2,282,015,775,256円になり、家屋の固定資産税調停済額の57.5%に相当する。財務省によると同年の所得税収は19兆9,006億円であったことから、帰属家賃へ課税標準が広がることで、従来の所得税収全体の11.5%分が減税(税率低下)されることになり、35.6%とされる借家に住む賃貸居住者にとって純粋な減税となる。次に、表3-2より固定資産税収全体のうち家屋からの税収52.9%、土地からの税収47.1%の比率を用い、家屋からは1,206,713,501,000円、土地からは1,075,302,274,000円の徴収ということにする。同年の全国の土地の固定資産税の評価額(決定価格)のうち、持ち家の家屋が立つ宅地部分の評価額は全体の61.2%であり、381,602,556,342,000円となることから、ここより1,075,302,274,000円を徴収するので、税率は0.28%となる<sup>5)</sup>。同年の全国の持ち家の家屋の固定資産税の評価額(決定価格)

表3-2 2018年度 固定資産評価と税収

単位:千円

	土地	家屋	割合
固定資産評価基準での決定価格(総額)	680,115,054,796	285,251,971,907	100.0%
(うち宅地のみ)	623,533,588,794		91.7%
(うち宅地の課税標準額)	215,205,331,898		31.6%
(家屋の棟数 単位:棟)		58,787,331	-
(家屋の床面積 単位:m <sup>2</sup> )		8,634,470,097	-
固定資産税調停済額(土地)	3,537,629,537		47.1%
固定資産税調停済額(家屋)		3,969,958,424	

出所: 総務省(2019c), 総務省(2020b)より筆者作成



は同じく全体の 61.2%とすると 174,574,206,807,000 円であり、ここから 1,206,713,501,000 円を徴収するので、税率は 0.69%となる。このような所得税等の減税並びに、自宅の家屋と土地の価値を元に、持ち家の利用者に課する簡便な帰属家賃課税の計算結果が、マクロ統計として公表される、県民経済計算の持ち家帰属家賃と一致しないという指摘もあるだろう。その理由は第 1 に実際の課税となると帰属家賃の総額を求める精緻な計算だけでなく、1 軒ごとに納税額を確定していく事務手続きが必要になる。そのうえ簡素化できるかが課税実現可能性において重要であることから、マクロ統計と一致しない。第 2 に県民経済計算でさえ、ヘドニック家賃関数に基づき計算された持ち家帰属家賃と差異が生じている、という清水 (2013) の指摘もある。それ故この方法は、みなし帰属家賃への課税なのである。

福島 (1999) は帰属家賃課税と同時に家屋への固定資産税の廃止を提案して、二重課税の批判を回避している。確かに、同じ課税標準に複数の税が課されると、公平性や過重な税負担に起因し問題が生じる二重課税への批判が予想される。ただし、帰属家賃課税は家屋の所有に対して課税するものではなく、家屋を自宅として自己利用した場合のみに課税されるため、資産課税ではないことは強調したい。さらに、帰属家賃という見えない所得に対して課税が行われると、納税者の戸惑いも大きいだろう。それゆえ帰属所得への課税により課税標準が広がったことで、所得税や支出税の税率が下がることを十分に説明すべきである<sup>6)</sup>。上記は分離課税による税率を示したが、固定資産税台帳から帰属家賃分が計算できれば、総合課税への算入も可能になることも付記しておく。このような住宅への税制の変更は、持ち家を推奨する政策からの転換となる反面、持ち家と賃貸の選択が中立化することで、移住や地方活性化、住宅の有効活用が進むことも期待される。

帰属家賃を算定することをやめて、非登録資産とした際の、不動産譲渡益課税について検討したい。L. Seidman (1997) は担保の有無で判断と言及があったが、他の耐久消費財と違い土地・建物と自動車については、所有権や抵当権の登記や登録の制度があるため、所有権の移転を隠すことができない。登記所に所有権移転登記 (売買、相続など) があると市町村への通知義務があるので、固定資産課税台帳は常に情報が更新される。ただし、固定資産を記録した課税台帳にマイナンバー (個人番号) や法人番号の活用がすまないことと、固定資産税は地方税である点に注意が必要である。市町村が住民税の賦課決定に必要な市町村へ給与支払い報告書、公的年金等支払い報告書、個人住民税の申告書、所得税の確定申告書のうち (日景 2002,p.470)、すでに国 (国税庁) から地方 (市町村) へ確定申告書の情報提供が行われていることから (日景 2002,p.467)、逆に地方 (市町村) から国 (国税庁) に固定資産税の土地課税台帳、家屋課税台帳上の納税者変更の情報提供をするのである。不動産譲渡益の源泉は、家屋よりも土地であることが多いため、この情報提供を受けることで、国税庁が路線価にて取得時価格と売却時価格差を計算するか、必要に応じ納税者に取得価格をお尋ねすることで、不動産譲渡益の徴税が可能になる。もう一方のマイナンバー活用についても、国税・地方税を問わず多くの税務関係書類への提出時に記入がすすんでいる。したがって、生涯支出税において非登録資産を活用する運用であっても、所有権移転の度に不動産譲渡益の課税 (記録) タイミングを逃さないようにすることが、可能であると考えられる。

#### 第4章 支出税の実施と住宅への課税

所得税の下では、帰属家賃（インカムゲイン）に対して、土地と建物の資産価格をもとに家賃に近似するよう課税することで、より正確に担税力を測れる可能性があり、帰属家賃への新たな課税ベース拡大により、最高税率を下げて課税逃れのインセンティブを弱めるかもしれない。しかし、所得税のコンセプトから、不動産譲渡益（キャピタルゲイン）を、未実現つまり発生時に課税するのは難しい。その点、支出税の下では、譲渡益が実現し、かつ消費支出に使われた時に課税するため、価値の変動するものだけを登録資産としておくことで、課税が可能になる。この場合、非課税で自宅を含めた不動産に投資をしているため、帰属家賃（インカムゲイン）に対して、土地と建物の資産価格をもとに、家賃に近似するよう課税する方法が選択可能である。さらに生涯支出税の特徴である税の先払いを積極的に活用し、自宅を含めた不動産取得にも非登録資産制度を活用して、帰属家賃（インカムゲイン）の調整を不要にできる。累進消費課税を実現しようと David F. Bradford and the U.S. Treasury Tax Policy Staff (1977) のブループリント案、USA 税、フラットタックス案、Fair Tax 案が進んだ傾向は、課税ベースを消費支出に変更しつつ、控除や例外を減らして、税制の簡素化も狙うという方向にある。そういった実施可能性の点から議論を踏まえると、生涯支出税の帰属家賃（インカムゲイン）調整を不要にできる長所を享受できる方策は有利であるが、次のような何らかの工夫を考えるべきである。

住宅取得に非登録資産を活用することは、不動産譲渡により生じたキャピタルゲインから、新たな消費支出が行われたことが捕捉できなくなるため、David F. Bradford and the U.S. Treasury Tax Policy Staff (1977) のように厳密な補足を諦めることで、税の簡素化を求める方法があった。もし日本で実施するなら、既存の枠組みを活かして固定資産税の納税義務者変更を市町村から国税庁に送り、路線価による2時点間の価格差を算出することで、不動産譲渡益の徴収へつなげる方法がある。この選択肢は、不動産が我が国において、登記制度で所有者が明らかになることから、固定資産台帳を通じて課税が可能になる。したがって譲渡益課税全体の解決方法にはならないが、登記制度のある不動産譲渡益課税のみに通じる解決策となる。

不動産の登記にはマイナンバーが使われていないが、税分野では活用が進んでいる。日本に納税者番号制度はないが、2016年より国税では「税務署に提出する申告書や申請書などの税務関係書類に、提出される方のマイナンバー（個人番号）又は法人番号の記載が必要に（国税庁2017）」なったため、個人の納税情報が一元管理しやすくなっている。地方税分野の住民税や自動車税などの申告書でも、個人番号の記載が始まっている。土地と建物など固定資産保有状況に活用される日も、近いと思われる。第3章で固定資産税の枠組みを利用した、住宅の帰属家賃課税の計画を示した。マイナンバーの活用は、この仕組みを後押しすることだろう。市町村の固定資産税を管理する電子計算機のシステムに、現状必要のない納税者の変更フラグを立てる機能を、加える改修が必要になるとしても、Sven-Olov Lodin (1978)、David F. Bradford and the U.S. Treasury Tax Policy Staff (1977)、Report of a committee chaired by Professor James Meade (1978) などが纏められた1970年代とは納税環境が変化している。支出税を実施するにあたり、住宅の帰属家賃や譲渡益の捕捉と課

税をどう解決するのかについては、以上の如く前進があったものと考えられる。

## おわりに

これまで支出税の下での住宅購入については、年間支出税の原則どおり毎年資産の変化を控除項目として記録する登録勘定として扱うことで、不動産譲渡益発生時に課税できるようになる。一方で支出税の前払いにより、各年の納税額や累進税率が平準化するように考慮された非登録勘定で住宅購入を扱うことで、不動産譲渡益課税が難しくなるのだが、所得税下で解決が難しかった帰属家賃課税への合理的な課税が可能になるという、もどかしい議論が続いていた。

ところが本論文はさらに一步踏み込んで、支出税実施時の住宅購入を想定し、登録勘定で扱ったときの帰属家賃への課税方法、また非登録勘定で扱ったときの不動産譲渡益への課税方法に取り組んでいる。

意欲的な課題設定にも関わらず、紙面と時間の都合により、より精緻な試算や制度提案ができなかったことが課題として残った。とくに、非登録勘定で扱ったときの不動産譲渡益への課税方法については、今後も十分な検証を続けていきたい。

## 参考文献

- David F. Bradford and the U.S. Treasury Tax Policy Staff (1977) *Blueprints for Basic Tax Reform*, U. S. Treasury.
- HM Revenue & Customs (2019) "Tax-free allowances on property and trading income" (2021年9月1日参照, <https://www.gov.uk/guidance/tax-free-allowances-on-property-and-trading-income>).
- HM Revenue & Customs (2020a) "How domestic properties are assessed for Council Tax bands" (2021年9月1日参照, <https://www.gov.uk/guidance/understand-how-council-tax-bands-are-assessed>).
- HM Revenue & Customs (2020b) "Rent a room in your home" (2021年9月1日参照, <https://www.gov.uk/rent-a-room-in-your-home/the-rent-a-room-scheme>).
- J. A. Kay, Mervyn A. King (1980) *The British Tax System 2nd. Edition*, Oxford University Press.
- Laurence S. Seidman (1997) *The USA Tax : A Progressive Consumption Tax*, The MIT Press. (八巻節夫、半谷利彦、塚本正文訳 (2004) 『累進消費税 - 活力を生む新税制 -』文眞堂.)
- Neal Boortz (2008) *FAIRTAX: THE TRUTH*, HarperCollins Publishers.
- Nicholas Kaldor (1955) *An expenditure tax*, G. Allen & Unwin. (時子山常三郎監訳 (1963) 『総合消費税』東洋経済新報社.)
- Nicholas Kaldor (1979) "A New Look at the Expenditure Tax", *Report on taxation 1980*, Gerald Duckworth & Co. Ltd.
- R. E. Hall, A. Rabushka (1983) *Low tax, simple tax, flat tax*, McGraw-Hill.
- Report of a committee chaired by Professor James Meade (1978) *The structure and reform of direct taxation*, Allen and Unwin.
- Richard B. Goode (1964) *The Individual Income Tax*, Brookings Inst Pr. (塩崎潤訳 (1976) 『個人所得税改訂版 - 「最良の租税」の研究 -』今日社.)
- Sven-Olov Lodin (1978) *Progressive expenditure tax, an alternative? a report of the 1972 Government Commission on Taxation*, LiberFörlag.
- The Department of Inland Revenue (1959a) *The New Tax System PART I*, Department of Inland Revenue.
- The Department of Inland Revenue (1959b) *The New Tax System PART II*, Department of Inland Revenue.
- W. D. Andrews (1974) "A Consumption-Type or Cash Flow Personal Income Tax", *Harvard Law Review*, Vol.87, No.6, pp.1113-1188.
- 公益財団法人不動産流通推進センター (2021) 「不動産業統計集」.
- 国税庁 (2017) 「社会保障・税番号制度 (マイナンバー制度)」 (2021年9月9日参照, [https://www.nta.go.jp/publication/pamph/koho/kurashi/html/00\\_1.htm](https://www.nta.go.jp/publication/pamph/koho/kurashi/html/00_1.htm)).
- 柴由花 (2006) 「スウェーデン相続税および贈与税法の廃止」『土地総合研究』14 (2), pp.21-31, 土地総合研究所.
- 清水千弘 (2013) 「持ち家の帰属家賃の測定」『住宅土地経済 2013 年春季号』No.88, pp.10-19, 日本住宅総合センター.

- 総務省(2021)「地方税分野におけるマイナンバーの利用 地方税分野の主な申告手続等における様式」(2021年9月9日参照, [https://www.soumu.go.jp/kojinbango\\_card/mynumber\\_tax\\_zeimokubetu.html](https://www.soumu.go.jp/kojinbango_card/mynumber_tax_zeimokubetu.html)).
- 総務省(2020a)「消費者物価指数(CPI)の概要 2020年基準 消費者物価指数の解説」(2021年9月6日参照, <https://www.stat.go.jp/data/cpi/2020/kaisetsu/index.html>).
- 総務省(2020b)「平成30年度 市町村税徴収実績調」.
- 総務省(2019a)「2019年全国家計構造調査関連情報 持ち家の帰属家賃の推計方法」(2021年9月6日参照, <https://www.stat.go.jp/data/zenkokukakei/2019/kekka.html#gaiyou>).
- 総務省(2019b)「平成30年住宅・土地統計調査」.
- 総務省(2019c)「平成30年度 固定資産の価格等の概要調書」.
- 塚本正文(2017)「スリランカにおける支出税廃止の理由を探る」『大東文化大学紀要』No.55,pp.285-293,大東文化大学.
- 馬場義久(2014)「二元的所得税体系と帰属家賃課税」『金融税制と租税体系』pp.99-125,日本証券経済研究所.
- 日景 智(2002)「所得税と個人住民税との関係についてーわが国個人所得課税のメカニズムー」『税大論叢』39, pp.428-504, 税務大専攻.
- 福島隆司(1999)「固定資産税改革と帰属家賃課税」『21世紀に向けての住宅政策の視点』pp.29-34, (社)住宅生産団体連合会.
- 宮島洋(1985)「支出税論議を吟味する」『エコノミスト』63(2), pp.58-66, 毎日新聞社.
- 米原 淳七郎・矢野 秀利(1989)『直接税対間接税一税制改革の流れを考える』有斐閣.

#### 注

- 1) ただし個人税が非課税となる非居住者は所得税の最高税率は85%の設定であった。
- 2) 古典的支出税と現代的支出税などが使われる先行研究もあるが、本論文ではJ. A. Kay, Mervyn A. King (1980)のp.90を参考に、年間支出税と生涯支出税と呼び分けることにした。
- 3) 総務省(2020a)によれば2020年基準 消費者物価指数にて持ち家の帰属家賃を計算する際にも、全国家系構造調査で推計した帰属家賃額から貸主が負担する維持費や地代分を控除して計算している。
- 4) 家賃査定が自動化できるソリューションとして、KeyEstate、CLAMILL(クラミル)、スマサテ、査定番頭など各社が賃料査定システムを開発し、有償提供している。
- 5) ただし、固定資産税における宅地課税は、特例措置で課税標準が1/6から1/3に減じられているため、固定資産税の住宅用地の特例を加味した課税標準で税率計算すると0.5%になる。
- 6) 固定資産税と並存して、固定資産税評価額を課税標準とする都市計画税がすでに存在することにも注意を払う必要がある。