

一橋大学大学院法学研究科博士論文(要旨)

不動産税制に関する比較法的研究

- 韓国不動産税制の今後の方向を中心に -

指導教授 水野忠恒教授

JD050012 金 今 男

I. 序説

現代社会は、経済のグローバル化による国際的な競争の激化と人口の高齢化に伴う社会構造の変化という大きな2つの流れに直面している。その過程で、産業構造と賃金構造の変化により、所得獲得において格差が拡大し、一方、所得支出においても、所得税率のフラット化および一般消費税の税率の引き上げ等で、税制による再分配機能が低下しつつある。その結果、所得格差と資産格差が広がっている。資産に対する適正・公平な負担が求められるゆえんである。

このような状況を踏まえ、不動産の取得及び保有並びに移転に対し、負担の公平を確保しつつ、不動産の有効利用を図り、不動産市場の安定化に資する税制について論じたいと思う。すなわち、不動産の取得・保有・移転の各段階において、各々の段階に課される租税の望ましい姿と、各段階に課される租税が他の段階に課される租税と如何に繋がるべきであるかについても究明したい。

その答えを引き出す方法として、比較法的アプローチを行い、韓国、日本、アメリカ、イギリス、ドイツ、フランスの6つの国における現在の所得・消費・資産に対する課税の割合を観察した後、不動産税制について、取得・保有・移転の各段階において如何に課税しているかについて分析した。

この分析からのインプリケーションに基づき、韓国の不動産税制をモデルに、そのあり方の方向性を論じた。しかし、本稿で論じられた方向は、韓国に限って適用されうるものではなく、概ね如何なる国の不動産税制のデザインにおいても用いられると、考えられる。

II. 比較対象国々の不動産税制の現況

当然ながら、比較対象国の全てが不動産に対し、取得・保有・移転の各段階において課税を行っている。それを観察する前に、各国において税源が所得・消費・資産に如何なる割合で配分されているかを示しておきたい。資産に対する課税は、不動産が大半を占めているので、この割合を見ると、不動産に対する課税の具合を占うことができるかと思われる。本稿は、その理想的な割合について、40%：40%：20%を考える。仮に、国際的な租税競争に伴い、所得課税の割合が減る場合であれば、その分、資産課税の割合を増やして格差の拡大に歯止めを掛け、消費課税とのバランスを維持すべきであろう。

| 韓国 | 日本 | アメリカ | イギリス | ドイツ | フランス |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| 36 : 44 : 20 | 51 : 32 : 17 | 59 : 25 : 16 | 45 : 40 : 15 | 46 : 50 : 4 | 37 : 41 : 22 |

*所得：消費：資産の順であり、紙幅の都合で四捨五入したものである。

1. 韓国

韓国における不動産税制は、取得と保有段階において、法的性格が類似している租税を各々二つずつ課している。不動産の取得に重い負担を負わせる一方、その保有にそれほどコストがかからないこととなっている。また、移転課税においては、譲渡所得課税が杜撰なものになっており、相続課税は控除の範囲が余りに広いので、課税対象者が死亡者の極一部に限られている状況である。

(1) 取得段階においては、取得税と登録税を課する。不動産の取得者を納税義務者とし、原則的に取得当時の時価を課税標準に、有償取得の場合、両税共に2%の税率となる。この二つの租税は地方税で、課税対象・課税標準等を同一にし、合わせて取引価格の4%という重い負担を求める。

(2) 保有段階においては、基礎自治団体の財源である財産税と国税の総合不動産税に二元化されている。両税は、所有者ごとまたは世帯ごとに合算累進課税する等、人的事情を考慮した応能課税の色彩を帯びている。

財産税は、土地、建築物、住宅に分け、各々の財産の用途によって適用税率を異にし、累進税率か高い単一税率または低い単一税率を適用する。しかし、実効税率は平均0.1%水準に留まり、その税収は取得課税の3割弱に過ぎない。

総合不動産税は、財産税の課税対象のうち、住宅と土地に対し、世帯ごとまたは所有者ごとに住宅または土地の価額を各々合算し、一定の金額を超えるものに課される。税率は、課税対象ごとに異なり、保有課税としては高い方の1%~4%の累進率である。国税ではあるが、その税収の100%を地方に移転させる。

財産の評価は、評価法に基づいて課税当局とは独立された評価機関により、主に売買事例比較法を基準に一元的に、統一的に、建物とその敷地を一体的に行われる。評価額の水準は、土地・建物共に時価の80%を目処にする。

(3) 移転段階においては、譲渡所得課税と相続・贈与課税が行われる。

まず、譲渡所得については、総合所得税と分離して課税されるが、課税の対象を有償取引のみに捉え、しかも1世帯が1住宅を3年以上所有すれば原則非課税とされる。反面、税率が高く、2年以上保有したものは、超過累進税率(9%~36%)を、2年未満所有等投機目的である場合は、高い単一税率(40%~70%)を適用する。譲渡損失は、当該年度の不動産の譲渡益からのみ控除を認める。

また、相続税および贈与税は、相続人または受贈者を納税義務者とする。相続開始日前10年以内に相続人に贈与した財産の価額も相続税の対象となる。被相続人が相続開始2年以内に処分した15億ウォンの財産は課税対象に算入されず、また、2億ウォンを限度に金融財産が控除され、さらに、5億ウォンの一括控除および最小5億ウォンの配偶者控除、を認めることにより、死亡者比課税対象者の割合1%未満、相続課税価額比相続税額の割合6%以下に留まっている。

2. 日本

戦後、3度にわたる地価の高騰とその下落の過程で、不動産税制を不動産政策の一環として用い、強化と緩和が繰り返され、税制が複雑になっている。

(1) 取得段階においては、不動産取得税、登録免許税、特別土地保有税(2003年徴収猶予)が課される。

不動産取得税は、土地と家屋の売買、交換などによって不動産の所有権を取得した者に課される道府県税である。不動産の取得時の価格(原則として固定資産税評価額)を課税標準とし、4%の税率で課税される。

登録免許税は、不動産登記等を課税の対象とする国税で、登記時の固定資産課税台帳に登録されている価額を課税標準として課される。税率は、売買を目的とする所有権移転の場合、不動産価格の2.0%とする。

(2) 保有段階においては、固定資産税、都市計画税(實際上固定資産税の付加税)、地価税(1998年課税停止)がある。

固定資産税は、市町村に帰属する租税で、市町村の税収の50.2%(2005年)を占める地方自治を支える中核的な財源である。土地、家屋および償却資産の3種類の固定資産を課税の対象とし、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者を納税義務者に、その課税台帳に登録されている固定資産の価格を課税標準として、一律1.4%の比例税率で課されている。課税価格の評価は、土地の場合、公示価格の7割を目安にし、土地と家屋の評価は3年ごとに行われる。

(3) 移転段階においては、譲渡所得課税と相続税および贈与税が課される。

譲渡所得課税は、課税ベースを包括的に捉え、不動産の無償移転に対しても、被相続人等に生じた含み益を清算させる制度を有する。保有期間5年を基準に、長期譲渡所得と短期譲渡所得とに区分し、長期譲渡所得についてはその2分の1のみを総所得金額に合算する。しかし、租税特別措置法により、長期譲渡益についても(15%)、短期譲渡益についても(30%)、単一税率で分離課税される。居住用財産にかかる譲渡所得の3,000万円控除等、数多くの特例が設けられている。譲渡損失は、原則的に当該年度の不動産譲渡益からのみ控除が認められる。

相続税は、法定相続分課税方式による遺産取得課税方式を採用する。65歳以上の親から20歳以上の子への2,500万円までの贈与については、相続時精算課税により相続税と贈与税とが一体化されている。課税価額は、被相続人の死亡時の財産額に、相続時精算課税に係る贈与財産と相続開始前3年以内に贈与した財産が加算される。相続税の基礎控除額は、5,000万円に法定相続人の数に1,000万円を掛けた金額を加算した金額とする。一方、贈与税は、遺産取得課税方式とし、暦年課税で年間110万円の控除額を認める。財産の評価は、当該財産の取得時の時価とし、土地の場合、地価公示価格の8割水準を目処とする。

3. アメリカ

アメリカにおける不動産税制は、取得課税が行わないとあってよい水準であり、保有課税においては、応益原則が強く働いているなど、効率性に重点を置いた課税制度が運営されている。

(1) 取得段階においては、地方税として不動産取引税(Real Estate Transfer Tax)という租税を課する。しかし、實際上、課税を行う例は少なく、課税を行なう場合であっても実効税率は、0.15%ほどの低い水準に留まっている。

(2) 保有段階での課税は、財産税(Property Tax)に単純化されている。財産税は、地方税収の7割を超える地方自治団体の基幹税である。納税義務者は、財産の所有者であり、税率は、地方の当該年度の行政サービスの水準と結びつき、毎年変わり、財産税が当該地方財政において「量出制入」の決め手としての役割を果たしている。実効税率は、平均1.62%(2004年)にのぼる。財産の評価は、通常、州法によって規定された一定の手続きに従って行い、公正市場価値を原則とするが、居住用財産を例にすると、推定市場価値の3.9%から100%までばらつきが大きい。応益課税原則に充実しながらも、納税者の所得の一定割合を超える財産税額を州の所得税から控除するサーキットブレーカーを設ける等で、納税者の人的事情を反映して課される。不動産の面積・所有権移転日・取引価格等を登記所(Register of Deeds)に登録させ、透明性の向上に心掛けている。

(3) 移転段階においては、譲渡所得課税と遺産税が課される。

譲渡所得については、所有期間1年を基準に、長期譲渡所得と短期譲渡所得とに区分し、短期譲渡所得には、その全額が総所得に合算され、長期譲渡所得は、20%の単一税率で分離課税される。キャピタル・ロスは、原則的にキャピタル・ゲインの範囲内からのみ控除されるが、控除しきれない部分については、年間3,000ドルまで他の所得と控除を認め、翌年以降のキャピタル・ゲインとの繰越控除となる。主たる居住用住宅(principal residence)の譲渡益に対しては、5年以上所有し、2年以上居住すると、50万ドルまでの所得控除が認められる。

財産の無償移転に対する課税は、形式上は相続・贈与・世帯跳躍の3つ類型に分けられているが、人の一生のうち生前の贈与と死亡時の相続を全て累計して税負担を清算させる。遺産税の税率は、18%から45%(2007~2009年)までであるが、2010年に廃止され、贈与税のみが存置される予定である。しかし、2010年まで連邦議会が何の措置もしなければ、2011年に復活され(sun-set)、2001年の最高税率55%に戻ることになる。年間一人当たり12,000ドルまでの贈与、夫婦間の贈与、他人のために学校あるいは医療機関に直接支給する授業料または医療費、政治組織に対する寄付、慈善団体への寄付、等については非課税とされる。相続・贈与財産の評価は、原則的に財産の移転時の時価を求める。

4. イギリス

イギリスの不動産税制は、取得と保有段階において税目が単純化されており、保有課税の納税義務者を当該不動産の占有者とし、不動産税制において物価上昇による名目的な価値増加分を排除するなど、独特な制度になっている。

(1) 取得段階においては、土地の取得とリースに対し、国税の印紙土地税(Stamp Duty Land Tax)が課される。印紙土地税は、取引価格に一定の金額(15万ポンド)まで控除し、1~4%の単純累進税率が適用される。

(2) 保有段階における租税は、地方税のカウンシル・タックス(Council Tax)と国税のビジネス・レート(Business Rate)からなる。

カウンシル・タックスは、イギリスにおける唯一の地方団体の独自の租税である。課税対象は住宅であり、納税義務者は原則的に占有者である。当該居住用資産に18歳以上の成人二人の居住を基準として課税する。税率は、当該自治団体の行政サービスの水準に従い、毎年、その水準が結果的に決められる。財産の評価は、歳入関税庁の部局である評価局(Valuation Office Agency)が行い、一種の売買実例価格に基づいて評価されるが、評価周期は非定期的である。

ビジネス・レートは、工場など事業用財産の占有者を納税義務者とする。5年に一度行う評価局の統一評価によって決めた賃貸価格を課税標準に統一税率で課される国税である。課税権は国が有するが、徴収は当該自治団体がを行い、徴収される税収の全てを地方団体に人口比で再配分する。税率は、インフレーションに対応して毎年変更されるが、その上昇率は、評価替えを伴って行われる場合を除いて、その時のインフレ率を越えてはならないこととされている。

(3) 移転段階においては、キャピタル・ゲインに対する課税と相続・贈与課税が行われる。

実現されたキャピタル・ゲインは、物価スライドにより毎年変わる年間一定の金額(2007/8年租税年度の場合9,200ポンド)を控除し、残りの全額を通常の所得に合算して所得税として総合課税される。キャピタル・ロスも他の所得との損益通算が認められず、キャピタル・ゲインとの繰越し控除のみが可能である。個人の主たる居住用住宅(principal private residence)からの譲渡益に対しては、その金額の多寡に拘わらず、原則的に非課税とされる。

相続・贈与課税については、被相続人または贈与者を納税義務者とし、人の死に当り、死亡前の7年間の贈与額と、死亡時に残す遺産額を累積して清算課税する。課税最低限(2007/8年30万ポンド、毎年物価スライドされる)を超える遺産額に一律40%の税率で課税される。夫婦別産制を採用しているが、配偶者間の相続・贈与には非課税とし、また、遺贈者一人当たり年3,000ポンドまでの贈与、慈善団体(registered charity)・政治団体への寄付についても非課税とする。

5. ドイツ

ドイツは、取得課税と保有課税が各々一つの税目に単純化されており、キャピタル・ゲインが原則非課税になっていることもあり、資産課税の割合が4%強に過ぎない、先進国の中で資産に対して最も軽く課税している国の一つである。

(1) 取得課税においては、州税である不動産取引税が課される。課税価額は、有償取得など取引価格がある場合はその取引価格とし、相続など無償による取得で取引価格のない場合は評価価額とする。その評価価額は、実勢価格の50パーセントから60パーセントの水準であるといわれる。税率は、3.5%であり、流通税としては高い方である。

(2) 保有段階においては、地方税(市町村税)として不動産税が課されるが、その実効税率は、およそ0.15%に過ぎない。課税対象は、農林業用不動産(不動産税 A)と、家屋も含めたその他の不動産(不動産税 B)に区分されるが、殆どの収入(96%)が不動産税 B からなるものである。納税義務者は、原則的に登記簿に登録されたその不動産の所有者である。不動産の評価は、連邦法である評価法に基づいて行われる。この価額を統一評価額といい、評価対象を経済的統一体により評価する方法を採る。税額は、租税算定額に各地方自治団体が定める賦課率を乗じて算定する。

(3) 移転段階においては、キャピタル・ゲインに対する課税と相続・譲与課税が行われる。

個人のキャピタル・ゲインに対しては、土地等は10年以内保有、株式等その他の資産は1年以内保有という投機的行為と見做されない限り、原則的に非課税となっている。不動産などの譲渡が、投機的行為に該当し譲渡課税の対象になれば、他の所得と合算して通常の税率(15~45%)で課される。キャピタル・ロスについては、当該年度の投機的行為による所得からのみ控除が認められる。

相続・贈与課税は、遺産取得課税方式を採り、死亡による取得と同じ者から過去10年以内に取得した財産を課税の対象として累積課税される。税率は、贈与税と相続税とが同一であるが、被相続人または贈与者との血縁関係の親疎により区分される課税クラス及び課税標準により異なる単純累進税率(7%~50%)が適用される。相続・贈与控除は、両方の累積控除になり、基礎控除額として、配偶者に307,000ユーロ、子1人あたりに205,000ユーロが認められる。また、特別控除として、配偶者に256,000ユーロと、子に年齢により52,000ユーロから10,300ユーロまでの金額の控除が上乗せされる。財産の評価は、主に評価法に基づいて行われるが、農林業用の財産は、収益価格に基づいて評価され、その評価額の15%の減額が認められる。また、土地は、公示価格を20%減額して評価する。

6. フランス

フランスは、不動産に対する取得および保有の段階における税目が多く、同じ課税対象に対して国と州または地方団体間、共同で賦課する。地方税においても、地方自治団体に税率決定権は認められるが、賦課は国の税務官署が、その徴収は国の会計官が担当しており、課税権と賦課・徴収権が分離されている。

(1) 取得段階においては、登録税と不動産公示税が課される。不動産を取引する際、公認契約書の使用と登記が義務付けられ、登録税は、収税官署で行う登録手続の過程で徴収され、不動産公示税は、抵当権保存所で行う公示手続の過程で徴収される。

(2) 不動産の保有段階における租税は、原則的に地方税として、既建築不動産税、非建築不動産税、住宅税、職業税があり、それに国税として、富裕税が課される。①既建築不動産税は建築物を課税の対象とし、納税義務者は、納税者台帳に登録された課税対象物の所有者である。②非建築不動産税は、土地を課税の対象とし、納税義務者は、課税対象物の所有者である。③住宅税は、居住の用に供するために設備・家具が整備されている建物または部屋が課税の対象で、納税義務者は、当該住宅を住居として占有または使用している個人または法人である。④職業税は、企業を課税の対象とし、納税義務者は、倉庫、工場等事業用の有形固定資産の納税者台帳に登録された占有者である。⑤富裕税は、純資産額が一定の規模を超える個人を納税義務者とし、総資産額から債務を控除した純資産を課税対象とする。純資産 76 万ユーロ(約 1.2 億円)までは非課税(限度額)とし、それを超える資産に 0.55%~1.8%(6 段階)の税率で課される。

(3) 移転段階においては、キャピタル・ゲインに対する譲渡所得税と相続税・贈与税が課される。

キャピタル・ゲインについては、年間 15,000 ユーロ以下であれば非課税とされ、それを越える部分に対して 16%の税率(居住者は、社会保険料 11.6%を上乗せ)で分離課税される。不動産の譲渡益については、1,000 ユーロの定額控除と所有期間 5 年を超える不動産所有につき、1 年ごとに 10%の所有期間控除を認める。譲渡損失については、原則的に同種のキャピタル・ゲインからの控除も認めない。主たる居住用住宅からの譲渡益は、原則的に非課税とする。

相続・贈与税は、相続人および受贈者を納税義務者とする。被相続人の死亡時の相続に伴う財産と同一人物から生前 6 年間に受けた贈与財産を一体として統合課税する。基礎控除額は、配偶者 7 万 6,000 ユーロ、直系尊卑属 5 万ユーロとする。財産の評価は、原則的に時価によって行う。相続税と贈与税は、原則的に同一の基礎控除額を認め、同一の税率表に従って計算される。その税率表は、直系親族間、配偶者間、傍系親族間及び非親族間でそれぞれ別個になる。

Ⅲ. 不動産税制の方向

上述した各国の不動産税制の現状と問題点を踏まえ、韓国における不動産税制のあり方についてその方向を示すこととする。

第 1 に、不動産に限るものではないが、所得・消費・資産に対する負担の割合を見直すこととする。現在(2005 年)の所得課税の負担水準(35.7%)が幾分低いので、これより多くの負担を求める。その仕組みは、所得税割住民税を強化することで対応する。資産については、現在の負担水準(20%)も低い方ではないが、所得課税割合の現状や格差等を考慮し、また、資産課税のうち取得課税の緩和、保有・移転課税の強化とセットにして合理化を図ると共に公平性を高めることとする。

第 2 に、取得課税は、取得税と登録税に二元化されているものをその課税の法的根拠がより明確であり、課税ベースがもっと包括的である登録税に単純化する。そのうえ、税率を思い切って引き下げ、不動産の有効利用を図ることとする。その税率は、有償取得の場合、現行の半分である 2.0%程度が適正な水準ではないかと考えられる。取得課税の登録税への一元化とその税率の引下げにより生じる地方自治団体の税収の不足分は、所得課税の強化(所得税割りと法人税割りの住民税を引き上げる)と不動産に対する保有課税の強化によって補うこととする。

第 3 に、保有課税は、取得課税とセットにして見直しを図る。①地方税の財産税と国税の総合不動産税に二元化されている保有課税の税目を財産税に一本化して不動産の保有に対する税制を単純化し、保有課税システムの長期安定的な発展を図る。②保有課税の実効税率を現在の 0.1%~0.8%から、中長期的に平均 1.0%水準まで引き上げることで不動産の保有における負担の適正化・公平化を求める。③居住用財産、低所得者の有する財産などについて負担軽減措置を講じる。

第 4 に、譲渡所得課税は、簡素化・効率化・公平化に向けて抜本的に見直すこととする。①譲渡の概念と譲渡所得の範囲を包括的に捉え、譲渡所得も通常の所得に合算して総合課税する。②物価上昇による名目的な所得に譲渡所得課税が及ばないように、譲渡所得の計算において所有期間中の物価上昇分を排除し、合算総合課税に伴い急激な負担増を防ぐため、定額控除(1 千万ウォン)を認める。③居住用財産については、原則的に課税するが、定額控除(5 千万ウォン)と所有期間比例控除を組み合わせる負担緩和策を講じる。すなわち、定額控除を認めたらえ、3 年以上所有した場合、まず 20%を控除し、その後の 1 年が過ぎるたびに 5%ずつ上乗せ控除し、19 年超所有し、かつ、その所有期間の半分以上居住すれば結果的に非課税になるようにする。④相続・贈与等によって不動産が

無償で移転される場合、移転時の時価による取得主義から、取得価格引き継ぐ制度に転換し、その資産の含み益であるキャピタル・ゲインをいずれ清算させることとする。⑤不動産からの譲渡損失は、当該年度の不動産の譲渡益から控除し、控除しきれない部分は、翌年以降の不動産の譲渡益から制限なしに繰越控除を認める。⑥株式譲渡益についても、課税に転換することとし、実物資産と金融資産の間、また、金融資産同士の資産選択に対する中立性を図る。

第 5 に、相続・贈与課税は、現行制度の根幹を維持しながら負担の適正化を求める。すなわち、相続開始日 2 年以内に処分する財産(最大 15 億ウォン)と相続財産のうち金融財産(最大 2 億ウォン)について認めている控除枠を廃止し、また、過剰に認めている相続控除額を半減して、相続課税における公平性を高めることとする。このようにして、死亡者比課税対象者の割合 1%未満、相続課税価額比相続税額の割合 6%以下である相続課税を、それぞれ 5%以上、15%以上になると期待する。

第 6 に、不動産の評価が、その不動産に対する負担水準の均衡化と適正化における根幹であることに鑑み、その評価の透明性と客観性を高める方向を示す。①評価水準は時価を求めることとし、②評価方法は財産ごとに異なる評価法(例えば、既存住宅は売買事例比較法、新築住宅は取得原価法、収益用資産は収益還元法)を採り、③評価機関を統一化したうえ、評価価額を一元化する。④評価業務に対する専門性・客観性・透明性・効率性を高めるため、評価機関を独立させることとする。