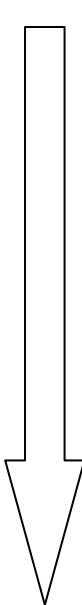


住宅取得者の消費税負担の軽減（要望）

平成 24 年 10 月
一般社団法人 不動産協会

当協会の要望

○ 消費税率引上げ時に住宅取得の税負担をこれ以上増やさないために必要な措置を平成 25 年度税制改正等において講じること。



- ・ 住宅は長期にわたり使用され、国民生活の基盤となる社会的資産であり、単なる消費財とは異なる。
- ・ 住宅価格は極めて高額であり、消費税率が上がると住宅購入者の負担も極めて重くなる。
- ・ 住宅投資は内需の柱であり、駆け込み需要とその反動によって日本経済に与える影響が甚大。
- ・ 住宅購入時には、家電や家具等の購入需要が生じ、経済全般への波及効果も大きい。

消費税法等改正法の成立に際しての合意

- ・ 住宅の取得については、平成 25 年度以降の税制改正及び予算編成の過程で総合的に検討。
- ・ 消費税率 8%への引上げ時及び 10%への引上げ時にそれぞれ十分な対策を実施。

不動産流通税の軽減、住宅ローン減税の拡充、補助金等の予算措置では不十分。（詳細は次ページ）

軽減税率

※複数税率が導入される場合

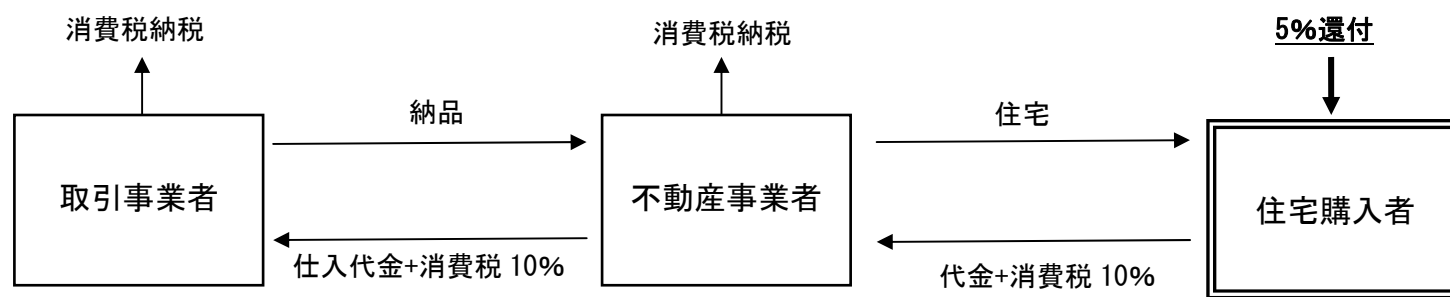
- 税負担を増やさないために最も簡便な方法。
- ・ 住宅については、対象が明確であり、軽減税率適用に伴う混乱は生じない。

税率 5% を超える消費税相当額を住宅購入者に還付するための法制上の措置

- 住宅を課税事業者から購入した者（実質的な消費税負担者）に対し、消費税のうち税率 5% を超える金額を還付。
- すべての住宅を対象。
- 還付額の上限を設定（建築費 5,000 万円までについて 5% を超える部分の消費税相当額を還付）。
（引上げ率 3% の場合 → 150 万円 引上げ率 5% の場合 → 250 万円）

➤ 還付に必要な財源を安定的かつ継続的に確保することが必要。

【還付のイメージ図】 ※消費税率 5%→10% の場合



- 事業者は消費税額を上乗せして販売できるため、消費税の転嫁がスムーズ。
- 所得税の還付でないため、確定申告の時期を待たず、住宅購入後速やかに消費税還付申告可能。
- 住宅購入後に還付分のキャッシュが戻ることで、消費の喚起も期待。

年内には負担軽減措置の明示が必要

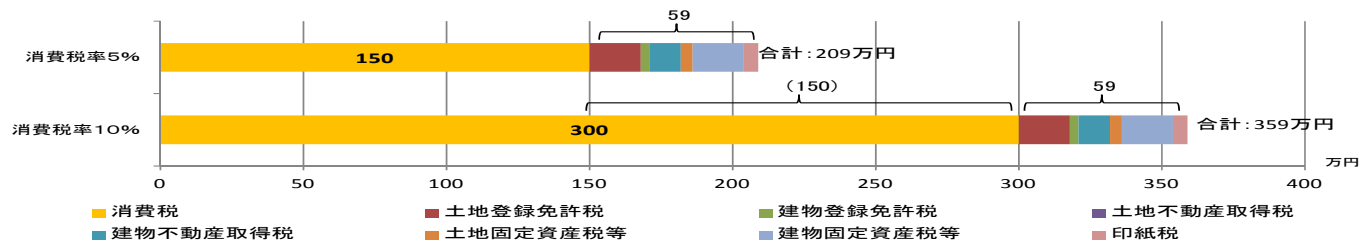
年明けからは駆け込み需要の本格的な発生が懸念されることから、年内には具体的な負担軽減措置（平成 26 年度以降の財源の手当を含む。）を決定し、住宅購入予定者に明示することが必要。

不動産流通税の軽減、住宅ローン減税の拡充、補助金等の予算措置では、負担増に対応できない。

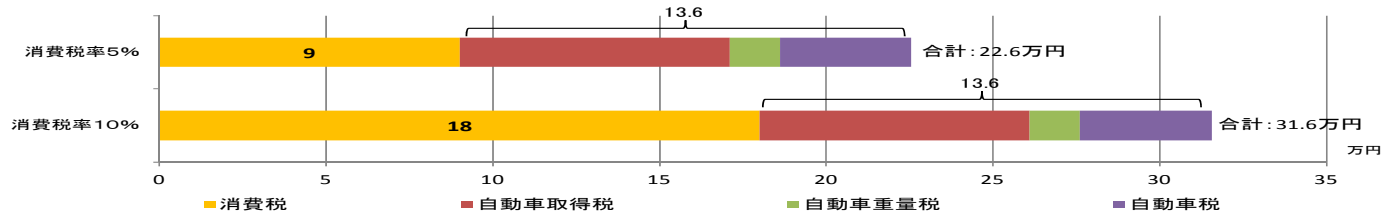
不動産流通税の軽減

- ・自動車と異なり、不動産流通税の軽減のみでは増税分をほとんどカバーできない。

○住宅取得等に係る課税試算（初年度固定資産税を含む）
 <前提条件> 5,000万円の新築マンション（土地2,000万円、建物3,000万円）



○自動車取得等に係る課税試算（初年度重量税を含む）
 <前提条件> 車両価格180万円の新車（重量1.5トン、排気量1.8リットル）



住宅ローン減税・住宅投資減税の拡充（所得税・住民税の減税）

- ・所得税・住民税の範囲内での減税であり、消費税率アップによる初期負担増に対応できない。

（単位：円、税額は概算）

年収	税負担額		住宅ローン減税制度※		ローン減税控除後の税負担額	
	所得税額	住民税額	所得税控除額	住民税控除額	所得税額	住民税額
6,000,000	97,000	219,000	97,000	97,000	0	122,000
7,000,000	169,000	291,000	169,000	31,000	0	260,000
8,000,000	262,000	370,000	200,000	0	62,000	370,000

<前提>

扶養家族3名・会社員のケース、価格5,000万円（土地2,000万円、建物3,000万円）のマンションを購入
 自己資金500万円、住宅ローン借入額4,500万円 ※平成25年入居：最大控除額200万円（年間20万円×10年間）の場合

補助金等の予算措置

- ・単年度ごとの予算措置のため、財源の制約があり不安定。
- ・将来、さらに消費税率が引き上げられた場合、巨額の財政支出となる。

住宅だけを特別扱いしても他の品目には波及しない

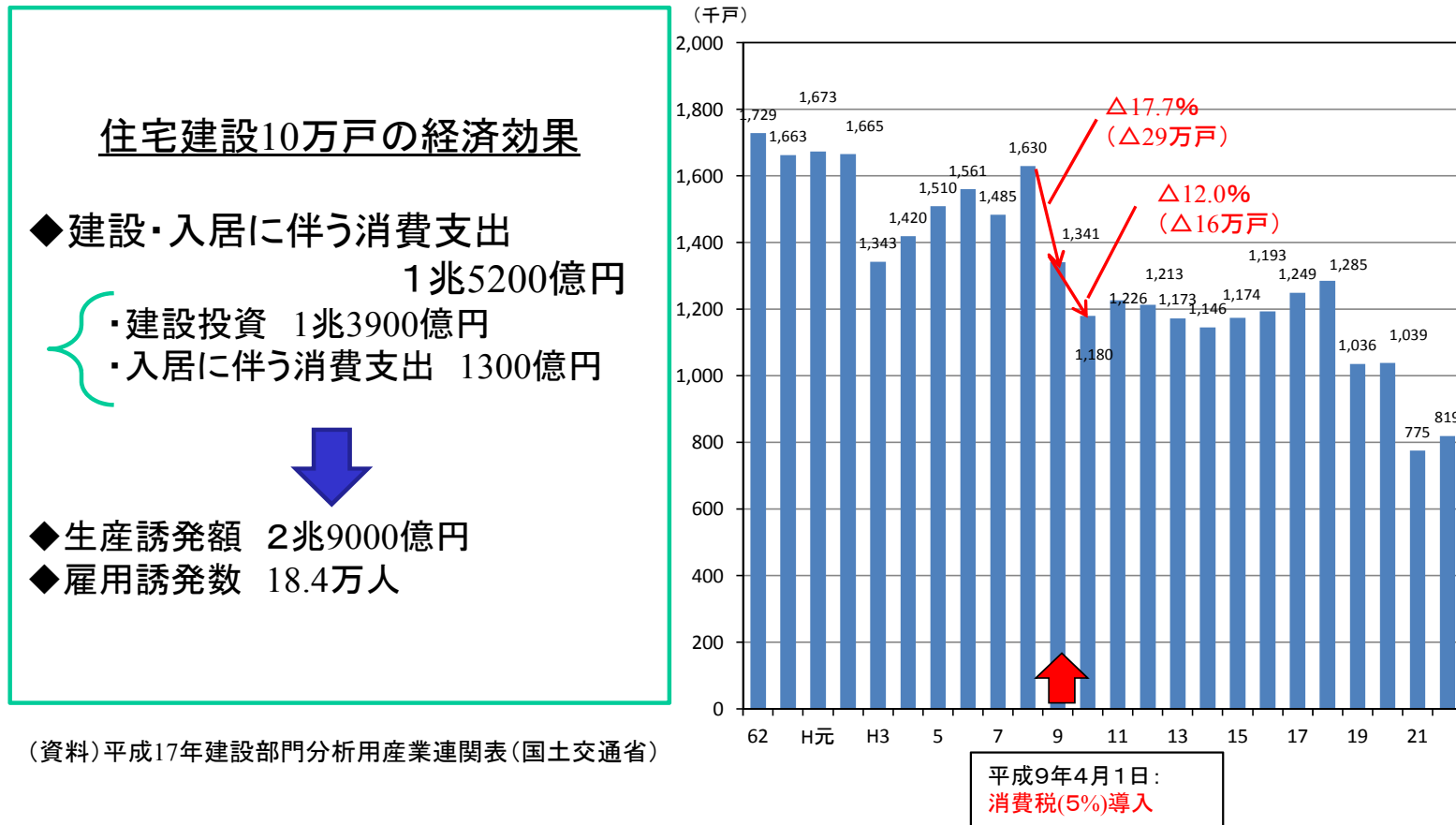
- ・他の奢侈品と異なり、住宅は国民生活に必須の基盤。
- ・通常は一生に1度か2度の極めて大きな買物であり、消費税率引上げに伴う負担感も極めて大きい。
- ・住宅は対象が明確であり、食料品と外食の区分のような問題は生じない。

還付に必要な財源と経済効果

- ・消費税率が5%上がった場合、住宅の還付に係る減税額は年間約6,000億円（直近の年間住宅投資額：12.9兆円）。
- ・平成9年の消費税率引上げ時（3%→5%）には、住宅着工が29万戸（17.7%）減少しており、十分な政策的配慮がないと、経済に及ぼす影響が甚大。
- ・消費税率の引上げにあたり、必要な政策的配慮を行うのは当然。

消費税率引き上げ:住宅着工への影響

新設住宅着工戸数の推移(年度)



欧米各国の住宅消費税

	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～ ※あり3.0%	20% 2011年1月4日～ ※あり5.0%	19.6% 2000年4月1日～ ※あり5.5%、2.1%	19% 2007年1月1日～ ※あり7.0%	13% (州分8%) 2010年7月1日～ ※なし(選付制度運用)
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%, PST8%計15%)
課税主体	州(市)	国	国	連邦、州、市共同税	国(州)
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
軽減税率 (選付制度)	(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、空家建物の修復・転用マン島の住宅の修繕工事	(5.5%) 食料、水道、農産物、住宅改築や改修工事、社会住宅、アフォーダブル住宅)、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 (販売時州分8%選付)新聞書籍(雑誌以外)、子ども服、一部食品(申請により選付) 新築持家・賃貸住宅選付制度あり
新築注文住宅	土地 (同時購入)	非課税	0%税率課税	課税 ※非課税:戸建用地の先行購入特例	非課税
	建物	非課税	0%税率課税	課税	課税 ※選付制度により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%税率課税	課税 ※社会住宅、アフォーダブル住宅には5.5%軽減税率適用	非課税 ※工事分の税額は販売価格に転嫁。
	共同住宅	非課税	0%税率課税	課税 ※同上	課税 ※同上
賃貸建設	建物	非課税	0%税率課税	課税 ※社会住宅には5.5%軽減税率適用	課税 ※税額選付あり