

第3章 二元的所得税体系と帰属家賃課税[※]

——スウェーデンの問題点——

馬場 義久

I. はじめに

1. 本章の課題

周知のように、スウェーデンは1991年以来、二元的所得税制を採用している。同国の二元的所得税では、勤労所得に31%、50%、56%という3段階の累進税率を適用し、資産純所得全般に原則30%の一律税率を適用する。

本章が目にするのは、同国の二元的所得税体系における帰属家賃課税の位置づけの変化である。スウェーデンは二元的所得税導入以来、不動産税（わが国の固定資産税にあたる。以下同じ。）を個人資産所得税の補完的税制として位置づけてきた。すなわち、居住用住宅の帰属家賃を資産所得の一部と捉え、金融資産所得など他の資産収益と可能な限り均一な税負担となるよう、不動産価値（ストック）に対する税率を設定してきた。

ところが1990年代末からの不動産価格の上昇を背景に、多くの不動産税軽減策を展開した後、ついに2008年に不動産税制の大幅な改革を行い、資産所得税の補完として位置づけるという従来の不動産税政策を事実上放棄し、現在に至っている。

そこで、本章では二元的所得税導入以降の居住用不動産に対する不動産税政策の展開を説明し、そのもとでの不動産税負担の実態を明らかにしつつ、2008年の不動産税制改革の妥当性を検討する。この作業を通じて、不動産の帰属家

賃課税のあり方、さらには、二元的所得税体系そのもののあり方を再考したい。

2. 構成

そこで本章の構成は以下のとおりである。次のⅡで、スウェーデンの二元的所得税導入時における不動産税の位置づけを説明する。これにより、当時の政府が目標としていた不動産税に対する基本的な考え方を明確にする。続いてⅢで、2008年改革以前の不動産税のしくみと不動産税政策の実際を整理する。基本的には課税優遇政策が展開されたが、その制度の内容と法定税率の推移を示す。Ⅳで不動産価格の上昇を確認し、課税優遇政策のもとでの不動産税負担の実態を明らかにする。ここでその負担がきわめて低く、年によっては支払利息控除制の税額控除効果により不動産税が補助金化していたことが明らかにされる。そしてⅤで、不動産税の低負担にも関わらず、2008年に一層の低負担をもたらす不動産税改革がなされた理由を批判的に検討する。最後にⅥで、帰属家賃課税のあり方、さらには、二元的所得税体系における優遇課税と利息控除制のあり方について若干の提言を行い、本章の結びとする。

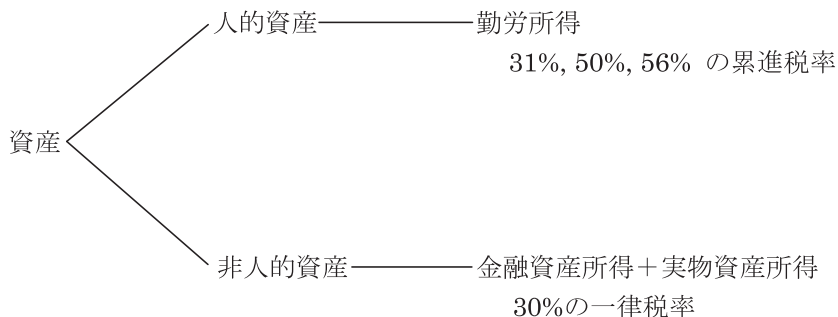
Ⅱ. 二元的所得税における不動産税の位置づけ

1. スウェーデンの二元的所得税体系の概略

(1) 図表3-1により二元的所得税体系の概略を説明する。まず、資産を人的資産と非人的資産に二分する。後者は金融資産と土地などの実物資産からなる。人的資産は勤労所得を生みだすが、それには31%、50%、56%の累進課税が適用される。なお、スウェーデンの場合、この勤労所得に老齢年金所得など社会保障の所得給付の大部分を含めている。

次に金融資産と実物資産は、それぞれ配当・利子や地代・家賃収入、さらにキャピタルゲインを生みだすが、それらは合算されて原則30%の一定税率で課

図表3-1 二元的所得税の概略



〔出所〕 筆者作成。

税される。この税率30%は勤労所得の最低限界税率31%にほぼ等しく、さらに、資産所得水準に関しても一定である。つまり資産所得税率は各資産所得に対して均一で、かつ投資家の資産所得水準に対しても一定の比例税である。なお、キャピタルゲインは金融資産と実物資産のゲイン双方を含み、ともに実現ベース課税である。

以上から二元的所得税は、所得を勤労所得と資産所得とに二分する分離課税の一種と言える。しかし、この所得税体系がきわめて「包括的」な分離課税であることに留意すべきである。わが国の所得税制のように所得を10種類にも細分した分離課税ではない。所得の区別は基本的に勤労所得と資産所得だけである。とくに資産所得税は、各種類の資産所得を合算して税額が算出されることに注目すべきである。結局、スウェーデンの所得税制は累進的な勤労所得税制と比例税の資産所得税制の二つからなり、それゆえ二元的所得税と呼ばれているのである¹⁾。

(2) そこで資産所得税の課税ベースをより詳細に述べよう。課税ベースは包括的純資産所得であり、それは以下のように定義される。

$$\text{包括的純資産所得} = (\text{各種金融資産収益} + \text{不動産賃貸所得} + \text{キャピタルゲイン}) - (\text{支払い利子} + \text{キャピタルロス}) \quad (1)$$

ここで以下の行論で重要な意味を持つのは、支払い利子が右辺第1項の資産

収益合計から控除されていることである。支払い利子はマイナスの利子収益として包括的純資産所得を減らすので、資産所得税負担を軽減する。スウェーデンの制度では、支払い利子が10万 SEK までは、支払い利子額×0.3だけ資産所得税が軽減される。つまり、この額だけ税額控除される。以下、これを利子控除制による税額控除効果と呼ぶ。また、10万 SEK を超える支払い利子部分についてはその21%が税額控除される。なお、1SEK は長期的にみて16円ほどである。

しかも借入の目的は問われない。したがって不動産購入のためのローン利子も上記の資産所得税における利子控除の対象となる。

2. 不動産税の位置づけ

(1) スウェーデンでは、不動産の生み出す収益のうち賃貸所得と売却によるキャピタルゲインは上記の資産所得税の対象となる。前者については、式(1)での不動産賃貸所得として、他の資産所得と同様30%の税率が課される。また、不動産のキャピタルゲインは二元的所得税導入当時から2000年まで半額課税(15%の課税)であったが、2001年から2007年までは $\frac{2}{3}$ 課税(20%課税)であった。

しかし、持家の帰属家賃は資産所得税ではなく不動産税として課税される。つまり、課税ベースを不動産の課税価値とするストックに対する税である。いわば資産所得税とは「別建ての税」である。

では、不動産税の税率はどのような考え方に基づいて決定されたのか? 以下、二元的所得税導入直後の1993-95年をとりあげ、そのおり不動産税率を1.5%とした政策論的な背景を明らかにしよう²⁾。これにより二元的所得税のもとで、政府が当初志向した不動産税政策が明確になる。

(2) まず不動産の収益を帰属所得とその価値増加の合計と捉え、収益全体に他の資産収益(金融所得等)と同率の税負担を求めようとする。これは不動産収益を資産所得の一部として把握し、他の資産所得と均一課税を目指すものである。そのことにより、租税裁定を防ぎ中立的な税制となり得るからであ

る。二元的所得税そのものが、資産所得間の均一課税を目指したのである。

さて当時の名目利子率が7%であったので、不動産の収益率をその市場価値に対して7%とみなし、他の資産所得と均一課税を行うには、本来、不動産の $7\% \times 30\%$ （資産所得税率） $= 2.1\%$ （対市場価値）の課税を、不動産税（帰属家賃課税）とキャピタルゲイン税とで求めるべきであったとした。みなし収益課税の一種である。

しかし、「住宅政策」の観点から2.1%ではなく「妥協して」、全負担を市場価値に対して1.5%に引き下げた。つまり、この段階で他の資産所得と比べて約7割の負担に軽減したわけである。

そして不動産の価値増加部分について、1単位の発生ゲインのうち、平均保有期間の逆数分毎年実現されるとした場合の、年あたりのキャピタルゲイン税負担の現在価値和（＝キャピタルゲイン税の実効税率）を求めると、税率15%の実現キャピタルゲイン税のもとでは、それが不動産価値の0.38%となるので、不動産税率として $1.5\% - 0.38\% = 1.12\%$ の負担を対市場価値ベースとして求めた³⁾。

さらに、スウェーデンの不動産の課税価値は平均的には $0.75 \times$ 市場価値なので⁴⁾、市場価値に対して税率1.12%を課そうとすると、課税価値に対する法定税率は、 $1.12\% / 0.75 =$ 約1.5%となる。

結局、当時の不動産税の法定税率1.5%は、第一に、二元的所得税体系の一部として不動産税を位置づけ、不動産価値に対するみなし収益課税で資産所得税を補完するという考え方を基礎にしつつ、第二に、それに若干の「住宅税制としての優遇措置」を付け加えたものである⁵⁾。

このようにスウェーデンの不動産税は、ともかく資産所得税の一部として位置づけられたので、それは国税として採用され、法定税率も全国共通の1.5%と設定された。この点で、不動産税を利益説的な地方税として位置づけている多くの国とは異なる。しかし、市場価値にリンクした資産価値を課税ベースとする点は多くの国で見られることである。

(3) ここで注意すべきは、以上の不動産税率決定のプロセスにおいて、同

国の寛大な利子控除制による税額控除効果を捨象していることである。不動産も他の資産所得を生む資産も事実上、自己資金調達を前提としている。しかし実際には不動産購入の場合借入依存が支配的であり、家計全体の負債の5割近くが不動産購入によるものである⁶⁾。仮に不動産以外の資産購入より、不動産購入の場合に借入割合が大きいと、上記の税率はさらに不動産を優遇していることになる。

Ⅲ. 不動産税制のしくみと優遇措置の展開

本節では、2008年に改革される以前の不動産税制のしくみと優遇措置の展開を説明する。居住用不動産税を中心に述べるが、参考までに不動産税のしくみについては非居住用不動産をも念頭に置く。

1. 不動産税のしくみ

まず、納税義務者は不動産の所有者（個人および法人）、および不動産の所有者とみられる人である。

次に、課税ベースは居住用不動産、産業・商業用不動産、水力発電施設などの課税資産価値である。既に述べたように居住用不動産の課税資産価値は、平均的には市場価値の75%と見られている。

したがって、税負担額は、 $\text{税率} \times \text{課税資産価値}$ となる。なお、課税は2年前の課税評価（課税資産価値）に基づく。

また、この段階では、負債による不動産購入分に対する税負担軽減は考慮されない。いわばグロスの資産を課税ベースとしている。

図表3-2は、不動産税の法定税率の推移を示す。われわれの主要な関心は持家、すなわち同表の個別住宅である。この個別住宅はフルシーズン用の Småhus とサマーハウスである Fritidshus からなる。その税率は96年に1.7%に一度引き上げられたが、それ以降は引き下げられ、2001年以降は1%となっている。そのひとつの背景は後述するように、2000年以降の不動産価格の上昇

である。

図表3-2 不動産税率の推移 1994-2007年 (%)

年	個別住宅	賃貸住宅	商業施設	産業施設	水力発電施設
94-95	1.50	1.50	0.00	0.00	0.00
96	1.70	1.70	1.00	0.50	0.50
97	1.70	1.70	1.00	0.50	3.42
98	1.50	1.50	1.00	0.50	2.21
99	1.50	1.30	1.00	0.50	0.50
2000	1.50	1.20	1.00	0.50	0.50
01-05	1.00	0.50	1.00	0.50	0.50
06	1.00	0.50	1.00	0.50	1.20
07	1.00	0.40	1.00	0.50	1.70

〔出所〕 Skatteverket [2006], p.104より。

2. 持家の評価方法と優遇措置

以下では持家に絞って説明する。

(1) まず課税資産価値の評価方法についてである。1995年までは、6年ごとの評価であったが、1996年以降、年々の価格変化を考慮して毎年評価することが原則とされた。しかし、実際にはこの原則は実施されず、不動産の価格が上昇した1997年から2000年について、個人住宅の課税資産価値は97年レベルに凍結された。なお、2001年にこの凍結措置が解除され、あわせて2003年から通常の6年ごとの評価の途中に3年ごとの簡易評価を加えることになった。

また、2004年からは、課税価値の上昇額を各年度に配分する方式が適用されることになった。たとえば、2001年度の評価額が100万 SEK で2004年度のそれが160万 SEK の場合、02年の評価額は $100 + 60 \times \frac{1}{3} = 120$ 万 SEK となる。そして03年の評価額は $100 + 60 \times \frac{2}{3} = 140$ 万 SEK となる。

いずれも不動産価格上昇による課税資産価値の急激な上昇をなだらかにしようとする措置である。

(2) また、以下のような課税優遇措置が採られた。

①1991年の税制改革で建設業者（住宅工事）に対する消費税率が12%から25%に引き上げられたので、91年以降の新築不動産については、5年間は不動産税率がゼロとされ、後の5年間は法定税率の $\frac{1}{2}$ が適用されることになった。新築促進、建築業者保護のための措置と言われる。住宅の新投資分に対する不動産税のゼロ課税措置に他ならない。

②負担上限ルール。2001年に、不動産の課税価値の高い地域における低中所得者家計の不動産税負担を緩和する趣旨で導入された。すなわち、居住用不動産の所有者家計の次の3項目の合計の5%を不動産税から税額控除する。3項目とは（イ）課税勤労所得（ロ）課税資産純所得（正の値のみ）（ハ）純資産税の課税純資産の15%、である。大まかに言ってノーマルな収入水準の家計に対する不動産税額を「家計収入」の5%以内にするものである。

ただし、不動産税が2,800SEK以下である場合、税額控除はゼロである。また、税額控除の最高額は30,000SEKである。したがって、税率を1%とすると、課税資産価値28万SEKまでと300万SEKを超える部分については税額控除を認めていないことになる。

また新築については①の負担制限措置があるので、新築当初5年間、税額控除は認められず、後の5年間については15,000SEKが税額控除の最高額である。

なお、この上限ルールは2004年に5%の上限値を4%に引き下げる勧告がなされ、4%ルールは2006年より実施された。

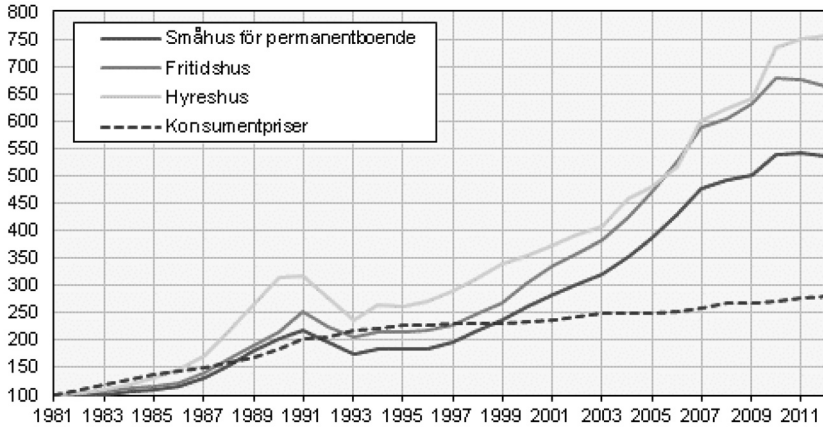
IV. 不動産価格の上昇と税収・負担の実態

本節では、不動産価格の上昇とそのもとでの税負担の実態を明らかにする。

1. 不動産価格の上昇

図表3-3は1981年の価格を100としてその推移を示す。

図表3-3 不動産価格の推移 (1981=100)



Källa: SCB

Datum 2012

〔出所〕 www.scb.se より

この図表から Småhus (フルシーズン用居住用住宅) および Fritidshus (サマーハウス) とともに、1990年代末から2008年改革までの上昇が顕著である。これらは、Konsumentpriser, すなわち、消費者物価指数の上昇をはるかに上回る。不動産税軽減政策の背景の一つに不動産価格の上昇があったことは確かである。

2. 不動産税負担の実態

では不動産税負担の実態はどうであったか？

(1) 図表3-4は、サマーハウスを含む持家の税収(マクロ)の動向を、2008年改革直前の2007年まで示す。参考までに資産所得税収も示した。不動産税収は安定的に推移しており、顕著な増加は見られない。なお、2006年と2007年は2008年改革への移行措置が実施されたため税収が減少している。

さらに、Skatteverket 発行の *Skattestatistisk Årsbok* の各年版には居住用不動産の種類別の税額とその戸数が示されているので、それを利用し、図表3-5で持家(サマーハウスを含む)一戸あたりの不動産税額の動向を示した。

図表3-4 不動産税収と資産所得税
(百万 SEK)

	不動産税	資産所得税
98年	13,255	12,694
99年	13,253	25,213
00年	13,316	34,078
01年	11,813	12,966
02年	13,056	6,225
03年	13,262	6,708
04年	13,811	11,766
05年	14,440	22,719
06年	12,962	37,144
07年	13,210	49,355

(注) サマーハウスを含む。

〔出所〕 Skatteverket [2010] p.104より。

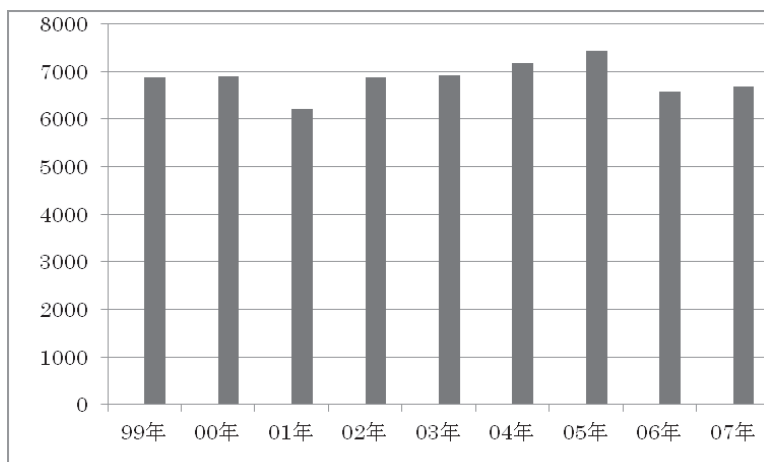
前述のように、ある年の不動産税額は2年前の課税価値に基づいて算出されるので、2年前の不動産戸数を分母にして一戸あたり税額を求めた。ここでも顕著な負担増加は見られない。ここでも、2008年改革への移行措置が実施された2006年と2007年の税負担は軽減している。しかし、改革直前で最高額を示している2005年でも、一戸あたり税額は7,433SEKであり、それ以前と比べても顕著な増加とは言えない。ちなみにその負担額は長期的レート1SEK = 16円として11万8,921円ほどである。月1万円弱の負担と言える。

(2) 次に図表3-6は持家の実効税率の推移を示す。

ここで、 $\text{実効税率} = \frac{\text{税額}}{\text{持家の市場価値}}$ である。分子の税額は、前述の課税優遇措置を適用した後の実際の税支払い額合計である。すなわち、 $\text{税額} = \text{法定税率} \times \text{課税価値} - \text{課税優遇による税軽減額}$ である。分母はフルシーズンの一戸建てとサマーハウスの市場価値合計である。なお、法定税率は1999年が1.5%で2001年から1%である。

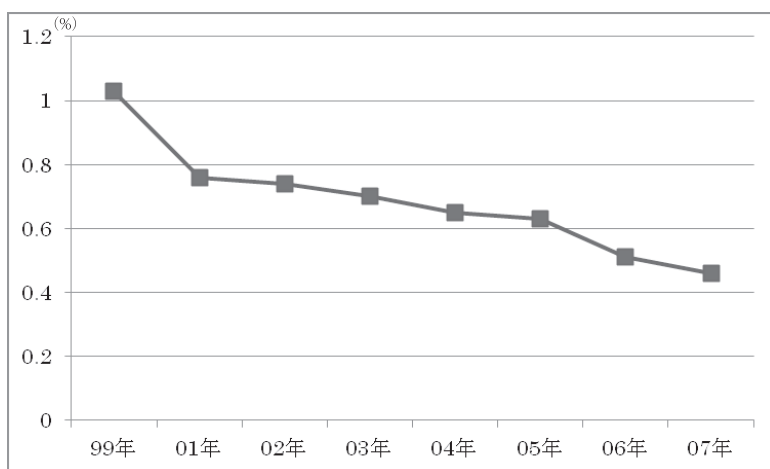
図表3-6によると実効税率は、1999年の1.03%から年々低下し2005年には

図表3-5 持家一戸あたり税額 (SEK)



〔出所〕 Riksskatteverket [1998] ~ [2003], および Skatteverket [2004] ~ [2009] より算出。

図表3-6 持家の実効税率の推移 (%)



〔出所〕 Riksskatteverket [1998] ~ [2003], および Skatteverket [2004] ~ [2009] より算出。

0.63%に至っている。不動産価格が上昇する中、法定税率を1.5%から1%へ引き下げたこと、01年から課税優遇措置を導入したこと等により、図表3-5

で見たように一戸あたり税額をほぼ一定に保持したからである。なお、前述のように2006年、2007年は2008年改革への移行措置（税軽減措置）が実施されたので、一層実効税率が低下している。また1998年の持家の市場価値データが見つからなかったため、この図表では、2000年の実効税率を示していない。

(3) 次に上記の現実の実効税率と他の金融資産所得に対して中立的な不動産税率とを比較してみよう。まず、新築の住宅購入に関しては不動産税がゼロであるので、その限界実効税率はゼロであり、金融資産所得などの税率より低いことは言うまでもない。

さらに図表3-7は、Ⅱの2で紹介した、二元的所得税導入直後における政府による不動産税の位置づけを前提とした場合の、中立的な不動産税率と実際の実効税率を比較したものである。

A欄が不動産全体の収益（帰属家賃と価値増加の合計）に要請される中立的税率（対市場価値）を示す。これは、2000年から2006年の名目長期利率に資産所得税率0.3を乗じた値である。この値から法定税率20%のキャピタルゲインの実効税率0.2%を控除したのがBである。ここでキャピタルゲインの実効税率（対市場価値）は前述のように、1単位の発生ゲインのうち、毎期、1

図表3-7 中立的税率との比較 (%)

	長期利率	A 中立的税率 (全体)	B 0.2%の ゲイン税率 控除後	C 不動産税の 実効税率
2000	5.37	1.611	1.4	0.76
2001	5.11	1.533	1.3	0.74
2002	5.3	1.59	1.4	0.7
2003	4.64	1.392	1.2	0.65
2004	4.42	1.326	1.1	0.63
2005	3.33	0.999	0.8	0.51
2006	3.71	1.113	0.9	0.46

(注) 長期利率は10年物の国債利率。

〔出所〕 長期利率は www.scb.se による。

／保有年数（30年）だけ実現し課税されたとした場合の税額の現在価値合計である。0.2%という値は保有期間30年、年間の価値増加2%（インフレ率と同じ）、実質利子率3%を想定して算出されたものである⁷⁾。このキャピタルゲインの実効税率を控除したBが、帰属家賃課税を担う不動産税に求められる中立的税率である。そして、C欄が実際の不動産税の実効税率である。キャピタルゲインの実効税率の算出に際し、利子率や不動産の価値増加の値を保有期間中一定とするなどの限界があることに留意しなければならないが、どの年度もC欄の値がB欄の値を大きく下回っていることが明らかである。

（4）さらに、これまで示してきた不動産税負担には、利子控除制による税額控除効果が捨象されている。しかし、前述のようにスウェーデンの利子控除制度は寛大であり、しかも、家計による全負債の約50%は持家（サマーハウスを含む）購入のためのものであった。

そこで、住宅所有家計の住宅関連支出の構成を示しているSCBの*Boend och Boendutgifter*を用いて、利子控除制による税額控除効果を考慮した純不動産税負担を求めよう。SCB [2006a]には住宅関連支出の構成が示され、そのなかに住宅のための支払利子項目の欄がある。これに基づいて図表3-8で利子控除を考慮した純不動産税負担を示した。この表は一戸建て（Småhusのみ）持家の一戸あたりの平均値である。最も高負担の2006年の場合でさえ、純負担は1,053SEKに過ぎない。そればかりか1999年と2002年の純負担はマイナス、つまり、住宅所有者は事実上補助金を交付されている。

以上から、少なくとも平均的には、当時の不動産税負担はきわめて低いレベルにあったと言えよう。にもかかわらず、2008年に不動産税を一層軽減する改革が実施されたのである。

図表3-8 利子控除を考慮した一戸あたり不動産税 (SEK)

	99年	00年	02年	05年	06年
不動産税	6,690	7,700	6,540	7,019	7,746
支払い利子	22,800	21,200	23,900	21,033	22,310
税額控除	-6,840	-6,360	-7,170	-6,310	-6,693
純不動産税	-150	1,340	-630	709	1,053
家数 (千)	1,275	1,301	1,345	1,349	1,411

(出所) SCB [2001] p.37, SCB [2002] p.31, SCB [2003a] p.28および SCB [2005] p.36, SCB [2006] p.38より筆者算出。

V. 2008年改革とその理由の検討

本節では2008年の不動産税改革の概要⁸⁾を説明し、当時の政府が説明している改革理由を検討する。

1. 改革の概略

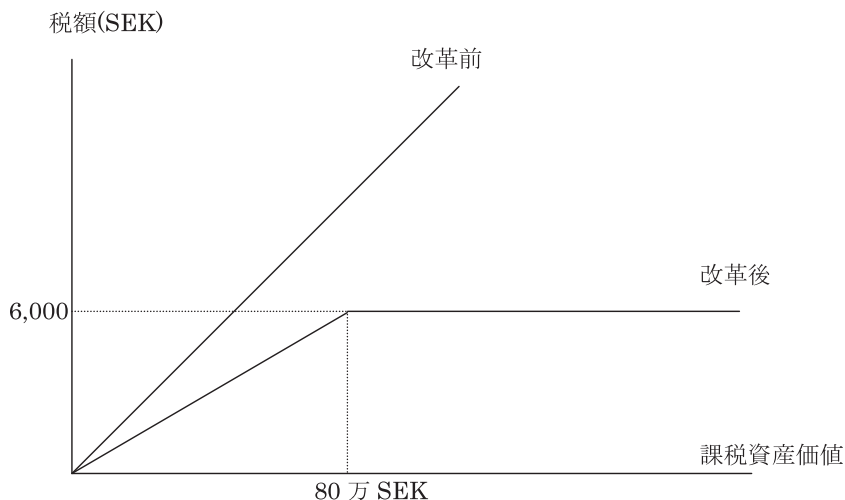
(1) 図表3-9は、2008年改革のうち不動産税額算出法の変化を示す。改革前の税額は課税価値に1%の税率を乗じて算出された。しかし、改革後は課税価値80万 SEK までの不動産について0.75%を乗じ、80万 SEK を超える不動産については一律6,000SEK とした。これにともない、Ⅲの2の(2)で述べた不動産税の負担上限ルールは廃止された。

改革前税制との主な違いは以下の点にある。

第一に、 $80万 SEK \times 0.0075 = 6,000SEK$ なので、不動産税額はどの不動産も6,000SEK を超えない。

第二に、課税価値80万 SEK を超える不動産については6,000SEK の定額税となった。その税額は不動産の課税価値にリンクしない。スウェーデンの不動産の課税価値はその市場価値の75%と言われ、したがって改革前の不動産税は市場価値にリンクしていたが、改革後については、80万 SEK を超える不動産

図表3-9 2008年不動産税制改革の概略



〔出所〕 筆者作成。

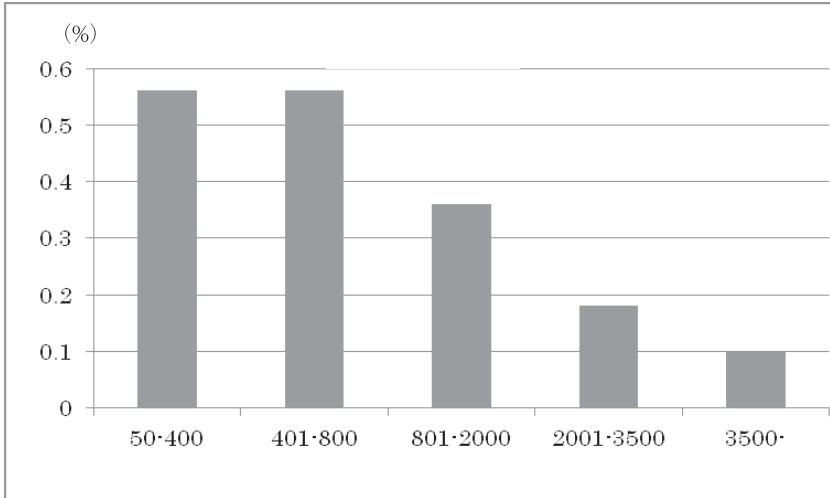
については、市場価値と無関係に一定の定額税となった。ちなみに、改革時点で課税価値80万 SEK を超える不動産は全体の57%を占めるという⁹⁾。

第三に、居住用不動産税が地方政府の税収とされた。改革前は資産所得税の補完という位置づけから、国税とされていた。なお、この地方税収への転換理由は、政府文書 Prop [2007/08:27] によってもあいまいである。

(2) 図表3-10は2008年改革を実施した場合の実効税率を、持家の課税価値別に算出したものである。これは単純に課税価値 $=0.75 \times$ 市場価値とし、上記の課税方式を適用して算出したものである。利子控除制による税額控除効果は考慮されていない。

相対的に高い課税価値を持つ住宅の実効税率の低さが顕著である。これが課税の中立性（資産選択の中立性）と公平性に抵触することは明確である。仮に利益説に立脚しても、中高価値住宅保有者への定額の地方不動産税は正当化できない。通常利益説は、地方政府サービスが不動産価値を引上げることに注目しているからである。

図表3-10 08年改革の実効税率（持家の課税価値別 千 SEK）



〔出所〕 Skatteverket [2010], p.109の図表5.7より算出。

2. 政府による改革理由

当時の政府による改革理由の説明は以下のとおりである¹⁰⁾。いずれも「国民の不满」を要約したものであると言う。

第一に、不動産税は「担税力」に合致した税ではない。なぜなら、それは非貨幣所得に課税するからだと言う。さらに、この点は税支払い時の流動性問題をも生じさせるという主張につながる。

第二に、不動産税は不動産に貯蓄・投資した者を unjust な方法で hit する。たとえば、住宅ローンを支払い終わって、居住し続ける老人にも税負担を求める。

第三に、税額がその不動産価格にリンクしていることが問題である。たとえば、別荘地域に以前から住んでいる不動産保有家計が、周辺不動産の価格上昇の影響を受けてしまう。

第四に、これまでの政府は上記の問題に、税負担軽減措置を導入してきた

が、それは税制を複雑にした。この主張を典型的に示すのは、Ⅲの「負担上限ルール」であろう。このルールは原則、家計の不動産税負担を家計収入の5%以内に抑える措置である。つまり家計の収入を基準とし、家計の不動産税負担を制限している。しかし、周知のようにスウェーデンの所得税の納税単位は個人である。しかもそこでは、扶養控除等家族扶養の程度を斟酌する措置は皆無である。このような「完璧な個人単位方式」に家計単位の税負担制限措置を導入したのである。

3. 改革理由の問題点

しかし、上述の第一点、第二点の説明は説得的ではない。

第一に、居住用不動産が帰属家賃という資産所得を生んでいることに間違いはない。だからこそ、これまでのスウェーデン政府は資産所得税の補完として不動産税を位置づけてきたのである。さらに税支払い時の流動性問題は、納税ローンの充実など採りうる対策が存在する。

第二に、図表3-7で見たように不動産税の負担は利子控除を捨象しても他の資産所得税負担より低い。したがって、「不動産税は不動産に貯蓄・投資した者を unjust な方法で hit する」という批判はあたらない。一般に不動産購入の方が他の資産購入の場合より借入依存度が高いので、スウェーデンの利子控除制度を前提とすれば、不動産税の負担は他の資産所得税の負担より一層低いであろう。上述の「住宅ローンを支払った老人」は、その分、若い折に不動産税負担の軽減を受けてきたのである。

4. 真の改革理由は？

ただ、上記の諸理由のうち無視しえない論点を含んでいるのは第三点である。すなわち、不動産価格が上昇する場合、不動産税が不動産の市場価値にリンクして算出されるとき、ある階層にとって、たとえば別荘地域に住む低所得者の不動産保有者にとって、不動産税の「見える (visual) 負担が」一層重く感じられる点である。これまでの租税論には、不動産税に対する納税者の評価

に最も影響を与えるのは、この「見える負担」の増大であるという見解がある¹¹⁾。

マクロ的・平均的には実効税率が低下し、しかも利子控除制を考慮した純負担はマイナスの年があったにも関わらず、2008年改革が実施されたのは、政党ないしは政府が、上記の低所得層を中心とする納税者の不動産税に対する負担感の高騰に注目した政治的結果と思われる。

本項ではこの点を説明したい。

(1) 不動産税はグロスの資産価値、すなわち負債による不動産購入を考慮せずに税額が決定されるが、グロスで見た不動産税は「大衆課税的」様相を見せる。

①等価可処分所得階層別負担率

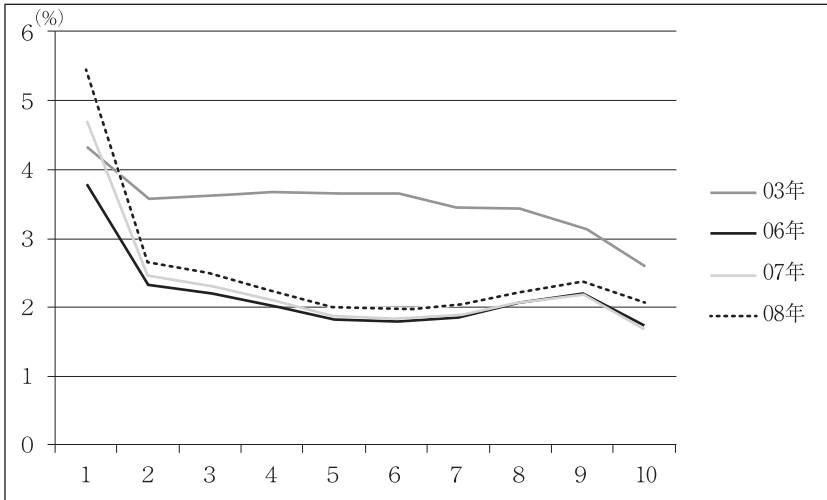
図表3-11を参照されたい。横軸は等価可処分所得階層を示し、第1階層が最も低い等価可処分所得のグループである。等価可処分所得とは家計の可処分所得を家族数で調整したものである。消費に規模の経済が働くからである。そして縦軸は、各階層における不動産税支払い者の不動産税平均額が、各等価可処分所得に占める割合を%単位で表示したものである。これを03年と06年、07年、08年について明らかにした。なお06年からの3年間の値は「移行措置なき」場合を想定したものである。

この図表から、いずれの年も第1階層での負担率が突出していること、およびそれ以外の階層での比例的負担率が明らかである。第2階層からはほぼ比例的負担率で、第10階層で若干負担率が低くなる。このように不動産税は、所得の最も低い階層を相対的に重課する税のような様相を見せる。こうなるのはフローでみた所得水準の低い高齢者も持家を所有し、その課税額が等価可処分所得に対して高くなるからである。

②資産所得税との比較（年間査定総所得階層別）

図表3-12の横軸は査定総所得（＝査定勤労所得と査定資産所得の合計）の10階層を表わし、縦軸は資産所得税と不動産税の査定総所得に対する比率を示す。ここで査定勤労所得は、基礎控除前の勤労所得から少額の通勤費控除と私

図表3-11 等価可処分所得階層別負担率（不動産税／等価可処分所得）



〔出所〕 SOU [2004:36] p.112, Tabell 4.3およびSCB [2007], p.11より算出。

の年金掛け金控除を差し引いたものであり、査定資産所得は包括的資産純所得に等しい。なお図表3-12では紙幅の関係から2003年のみの値を示したが、2000, 01, 02年も同様のパターンを示している。

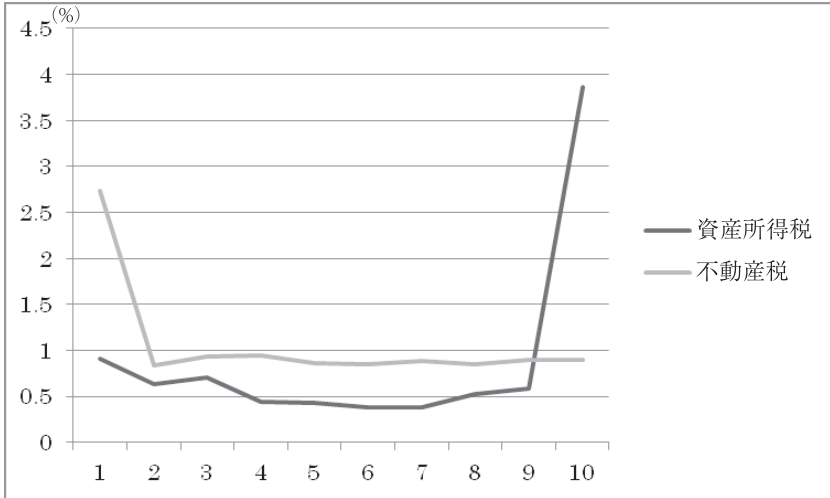
ここでも不動産税の第1階層の負担率の突出と他の階層での比例的負担が目立つ。等価可処分所得階層別負担率と同様である。他方、資産所得税は最高階層での負担率突出が印象的である。これは主としてキャピタルゲイン（株式および不動産）と配当の第10階層での偏りの結果である。

つまり、不動産税の「大衆課税」、資産所得税の「資産家課税」という様相が明らかである。

このような対照的な結果になるのは、持家の方が株式より所有分布が均等であること、言い換えれば、株式の方が上位階層への集中度が高いこと、さらに資産所得の中核であるキャピタルゲインの上位集中によると考えられる。

たとえば図表3-13によれば、別荘を除く持家は家計の純資産全体の37.4%を占め家計純資産の中核であるが、その上位10%階層への保有集中度は36%

図表3-12 資産所得税と不動産税の所得階層別負担率 (03年)



〔出所〕 SCB [2003a] p.51より。一部筆者算出。

である。これに対し、株式は純資産全体の12.9%に過ぎないが、上位10%階層への保有集中度は77%を占める。

(2) 第二に、当時のスウェーデンにおける政治状況を考慮すべきである。

図表3-14は、2005年から2008年に実施された資産課税政策とその当時の与党を示している。中道右派連合は2006年の選挙にあたり、社会民主党政権時代に確定した相続税と純資産税の廃止政策を継承し、不動産税の軽減を公約に掲げ政権に返り咲いた。相続税・純資産税・不動産税に共通する課税ベースは居住用不動産であり、おりからの不動産価格の上昇を背景にした不動産税への国民の不満に注目したわけである。いわば「大衆の利益」擁護を表看板にして、これまでの資産所得税の補完としての不動産税の意義を無視した改革を行ったと言えよう。

中道右派の連合政権は、かつて1993年に配当課税廃止、株式のキャピタルゲイン税の半額課税(15%)を実施し、これが原因で社会民主党に政権を奪還された苦い経験を持つ。そこで「資産家課税」である資産所得税の軽減策ではな

図表3-13 持家と株式の集中度
上位10%家計の資産構成とシェア (04年, %)

	10%家計の シェア	対純資産 割合
持家	36	37.4
フラット	23	5.5
別荘	49	8.2
農地	77	14.8
高級フラット	94	8.2
他の不動産	85	1.4
銀行預金	46	9.1
利子ファンド	48	1.4
他のファンド	44	7.4
株式	77	12.9
他の証券	53	1.8
課税保険	52	2.6
その他資産	97	4.6
資産合計	47	
負債	20	-15.3
純資産	60	100

[出所] SCB [2006b] p.24より算出。

図表3-14 スウェーデンにおける資産課税の廃止と与党

	廃止時期	政府説明による廃止理由	与党
相続・贈与税	05年1月	税収に比べて徴税コストが大きい。	社会民主党
純資産税	07年1月	起業阻害・海外への資産流出	社会民主党
不動産税	08年1月	国民の不満が多い。 公平でない。	中道右派連合

[出所] スウェーデン財務省 www.government.se/sh/d/1468より作成。

く、「大衆課税的」様相を見せる不動産税の軽減を公約に掲げたものと思われる。

VI. 不動産税のあり方と二元的所得税体系

本節では以上の検討を総括しつつ、不動産税のあり方と二元的所得税体系に対する若干の提言を行い、本章を締めくくる。

1. グロス課税 vs ネット課税

国民に上述の visual な不動産税負担を必要以上に重く感じさせた一因は、スウェーデンにおける不動産税と資産所得税の二分システムである。不動産税を資産所得税の補完として位置づけていながら、借入による不動産購入から生じる税額控除効果を考慮せずグロスの負担として課税した。そのため国民にとっては支払い利子控除による不動産税の負担軽減が実感されなかった。つまり、ネットの不動産税負担が明確な形では認識されなかったのである。

以上の点からすれば、不動産税（帰属家賃課税）はオランダのようにネットのタームで課税する方法が検討されるべきである。たとえば、

$$\begin{aligned} \text{純帰属家賃税} &= 0.3(\text{賃貸価値} - \text{不動産購入による支払い利子}) \\ &= 0.3(\text{不動産の課税価値} \times \text{定率} - \text{不動産購入による支払い利子}) \end{aligned}$$

という方式が考えられる。

2. 支払い利子の過剰控除

(1) さらに不動産税と資産所得税の二分システムは、不動産税が他の資産所得税より軽減されるとき、30%の支払利子控除は「過剰控除」となる。2008年改革以降はこの問題が特に重要である。

現行の利子控除制度は、本来的には、資産収益が30%で課税されるゆえに、支払い利子の30%分の税負担軽減を認めている措置と見るべきであるからだ。すなわち、同国の二元的所得税では資産所得税 = $0.3 \times$ 資産純所得 = $0.3(\text{資産$

所得－支払い利子)という式で、税負担が求められるが、この式は資産所得が30%で課税されることを前提としているわけである。

2008年の不動産税改革以前にも、新築の不動産は不動産税が当初5年間ゼロで、後の5年間は通常の $\frac{1}{2}$ 課税であるにも関わらず、支払い利子の30%分税額控除された。

2008年改革は、この「過剰控除」を一層進める。中高価値住宅の不動産税が定額税となったからである。そればかりか、支払い利子控除の根拠自体を揺るがせる。資産価値に対して定額かつ低額しか課税されない資産収益に、支払い利子に対して30%の税負担軽減を認める措置を正当化するのには困難である。

(2)ところが、スウェーデンが支払い利子に対して一律30%の税負担軽減を認めるのは、単に利子が30%で課税されるからであるという所説も存在する。利子控除を認めないと、自己資金の機会費用が $r(1-t)$ 、すなわち $0.7r$ なのに、借入の機会費用が r となってしまふからである。利子控除を認めることによって借入の機会費用も $r(1-t)$ となる。

しかし、この所説は資金調達の結果得た資産による利子以外の収益が課税される局面を考慮していない。借入調達で購入した不動産の帰属家賃が、利子なみに課税されてはじめて30%の税額控除を認めるべきであろう¹²⁾。

つまり、本来、支払い利子に資産所得税率 t の率で税負担軽減を認めるには、すなわち、借入れコストに対して政府が t の率で「援助」して $r(1-t)$ とするには、借入によって得た資産の収益が t の率で課税されて政府に税をもたらすことが保障されなければならない。したがって、現行のスウェーデンの寛大な利子控除制が正当化されるのは、すべての資産収益が30%で課税される場合である。

(3) 歴史は繰り返すか？

帰属家賃・年金収益などに軽減課税する一方で、資産所得税率30%に基づいて利子控除制を適用するという政策は、二元的所得税導入前の「限定つき総合所得税」時代の政策を彷彿とさせる¹³⁾。すなわち、二元的所得税導入前の1980

年代には、総合課税に忠実に累進税率によって支払い利子控除を適用し、収益部分は軽減課税を適用した時期があった。その結果、当時の資産所得税はマクロレベルでマイナスの税収（補助金）を生みだし、しかもこの補助金の多くが高所得階層に帰着した。累進税率に基づいて利子控除がなされるからである。これらのことから、当時の資産所得税制は「死に体」と呼ばれた。以上の事態が二元的所得税導入の重要な要因の一つである。

しかし、上述の2008年の不動産税改革をめぐる事態は、控除率が30%という定率であるとはいえ、二元的所得税のもとでの支払い利子の「過剰控除」を一層推し進めているのである。

前述のようにこの「過剰控除」は年金基金収益にも見られる。年金収益に対しては15%の課税に過ぎないからだ。いずれにしても、これらの優遇課税を続けるのであれば、これらの領域における利子控除率を軽減税率に合わせて制限すべきである。優遇課税が包括的純資産所得税の例外である以上、その領域における利子控除も例外とするのが妥当であろう。

[注]

- 1) 以上の二元的所得税の説明は概略に過ぎない。筆者によるその詳しい説明は馬場 [2004] を参照。
- 2) 以下、SOU [2004:36] p.127より
- 3) SOU [2004:36] p.129, 注19によれば、いま1単位の発生ゲインのうち、各期に π だけ実現すると仮定し、実現ゲインに対するキャピタルゲイン税率を t_v (15%), 資産所得税率を t (30%), i を名目利率、1単位の発生ゲインからの税負担の現在価値 t_e (実効税率)とすると、

$$t_e = t_v \pi + t_v \pi (1 - \pi) / [1 + i(1 - t)] + \dots$$
 より

$$t_e = t_v \pi [1 + i(1 - t)] / [\pi + i(1 - t)]$$
 となる。

ここでは π を住宅の平均保有期間の逆数 $1/30$ としている。
- 4) SOU [2004:36] p.107, 図4-4を参照。
- 5) 二元的所得税導入により住宅税制は強課された。たとえば、利子控除率の最高値は50%から30%に引き下げられた。上記の「住宅政策」には、この移行にともなう住宅課税の強課をやわらげるという配慮もある。
- 6) たとえば、Skatteverket [2006] p.101, 表5-2によれば2004年の場合、家計全体の負債の49.4%が不動産購入のための負債である。

- 7) SOU [2004:36] p.130, 表5-1による。
- 8) 同改革では、不動産税の軽減をキャピタルゲイン税率の22%への引き上げで補おうとしたが、本章では、帰属家賃課税に焦点を置くため、キャピタルゲイン税率の引き上げは扱わない。
- 9) Skatteverket [2010], p.109の図表5.7より。
- 10) Prop [2007/08:27] による。
- 11) Messere, Kam, and Heady [2003] による。
- 12) 馬場 [2001] もこの点の考察が不十分であった。
- 13) 以下について、詳しくは馬場 [2000] を参照。

[参考文献]

- (1) Burman, L. & D. White [2003], "Taxing capital gains in New Zealand," *New Zealand, Journal of Taxation Law and Policy* 9, pp.356-386.
- (2) Ds [1998:3], *Fastighetsskatt – alternativa underlag*, Finansdepartementet.
- (3) Hufner, F. & J. Lundsgaard [2007], "The Swedish Housing Market: Better Allocation via Less Regulation", *OECD Economics Department Working Papers*, No.559, OECD.
- (4) Institute for Fiscal Studies [2011], "The Taxation of Land and Property," in *Tax by Design, The Mirrlees Review*, Oxford University Press, pp.368-405.
- (5) Messere, K., F. Kam, and C. Heady [2003], "Taxes on Wealth, Capital Gains, and Property," in *Tax Policy, Theory and Practice in OECD Countries*, (eds) by Messere, K., Kam, F. and Heady, C., Oxford University Press, pp.180-184.
- (6) Prop [2007/08:27], *Avskaffad statlig fastighetsskatt*, Finansdepartementet.
- (7) Riksskatteverket [1998], *Skattestatistisk Årsbok 1998*.
- (8) Riksskatteverket [1999], *Skattestatistisk Årsbok 1999*.
- (9) Riksskatteverket [2000], *Skattestatistisk Årsbok 2000*.
- (10) Riksskatteverket [2001], *Skattestatistisk Årsbok 2001*.
- (11) Riksskatteverket [2002], *Skattestatistisk Årsbok 2002*.
- (12) Riksskatteverket [2003], *Skattestatistisk Årsbok 2003*.
- (13) SCB [2001], *Bostads-och hyresundersökningen*, 1999.
- (14) SCB [2002a], *Bostads-och hyresundersökningen*, 2000.
- (15) SCB [2002b], *Bostads-och byggnadsstatistisk årsbok*

- (16) SCB [2003a], *Inkomstfördelningsundersökningen*.
- (17) SCB [2003b], *Bostads-och hyresundersökningen*, 2001.
- (18) SCB [2005], *Boend och Boendutgifter*.
- (19) SCB [2006a], *Boend och Boendutgifter*.
- (20) SCB [2006b], *Förmögenhetsstatistik 2004*.
- (21) SCB [2007], *Fastighetsskattens Förändring*.
- (22) Skatteverket [2004], *Skattestatistisk Årsbok 2004*.
- (23) Skatteverket [2005], *Skattestatistisk Årsbok 2005*.
- (24) Skatteverket [2006], *Skattestatistisk Årsbok 2006*.
- (25) Skatteverket [2007], *Skattestatistisk Årsbok 2007*.
- (26) Skatteverket [2008], *Skattestatistisk Årsbok 2008*.
- (27) Skatteverket [2009], *Skattestatistisk Årsbok 2009*.
- (28) Skatteverket [2010], *Skattestatistisk Årsbok 2010*.
- (29) Skatteverket [2011], *Skattestatistisk Årsbok 2011*.
- (30) Skatteverket [2012], *Skattestatistisk Årsbok 2012*.
- (31) SOU [2004:36], *Reformerade egendomsskatter*.
- (32) SOU [2012:52], *Bostadstaxering-avveckling eller förenkling*.
- (33) Sørensen, P. B. [2010], *Swedish Tax Policy: Recent Trends and Future Challenges*, Swedish Ministry of Finance.
- (34) 柴由花 [2007], 「スウェーデン不動産税の段階的廃止案」『明海大学 不動産学部論集』第15号, 49-62頁。
- (35) 馬場義久 [2000], 「Dual Income Tax 論と金融所得税制の改革」日本の資本市場と証券税制研究会編『資産所得課税の理論と実際』, 日本証券経済研究所, 35-54頁。
- (36) 馬場義久 [2001], 「スウェーデンの個人資産所得税制－二元的所得税制下の利子控除・ロス控除－」『租税研究』第615号, 日本租税研究協会, 118-126頁。
- (37) 馬場義久 [2004], 「スウェーデンの二元的所得税－その到達点と日本への教訓－」証券税制研究会編『二元的所得税の論点と課題』, 日本証券経済研究所, 1-30頁。
- (38) 馬場義久 [2010], 「スウェーデンの資産保有税政策－資産所得税の展開との関連で－」証券税制研究会編『資産所得課税の新潮流』, 日本証券経済研究所, 155-197頁。

※本稿は2014年度早稲田大学特定課題研究助成費（課題番号2014B-011）による成果の一部である。