

【特集 住宅税制 3】

新たな住宅税制のスタートに向けて

－住宅ローン控除制度の創設と住宅譲渡損失繰越控除制度の拡充－

佐藤 和男

はじめに

1. 住宅税制の変遷と住宅ローン控除
 - (1) 所得税減税方式の変遷
 - ① 住宅取得控除制度の創設（昭和47年度）
 - ② 住宅取得促進制度の創設（昭和61年度）
 - (2) 平成11年度における減税拡充案
 - ① 住宅取得促進税制の拡充案について
 - ② 利子所得控除方式における論点
2. 住宅ローン控除制度の内容と効果
 - (1) 住宅ローン控除制度の内容
 - (2) 住宅ローン控除制度の効果
 - (3) 本制度に対する評価
3. 居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の拡充
 - (1) 繰越控除制度の創設（平成10年度）
 - (2) 繰越控除制度の拡充
4. 残された課題

新たな住宅税制のスタートに向けて
－住宅ローン控除制度の創設と住宅譲渡損失繰越控除制度の拡充－

はじめに

平成11年度税制改正の検討は、10年年央からの景気落ち込みの進行もあって、景気回復と将来展望への道筋を個人所得課税、法人課税の軽減に求めることから論議が始まったが、これらと併行して、景気刺激の中心が住宅建設にあるとの認識の高まりから、政策税制として住宅建設の促進に最大の焦点が集まり、結果として、住宅減税としては過去に例を見ない大幅減税を内容とする「住宅ローン控除制度」の創設に結実した。

ここでは、住宅税制の変遷の中での今回の新制度の位置づけを、特にアメリカ型の所得控除制の導入の可否が大きな論議になったことを含めて、ふりかえって見たい。

これと併せて、平成10年度税制でスタートした住宅譲渡損失繰越控除制度が、地方住民税への適用等大幅な変更を加えて、再スタートすることとなったことを含めて、その意味づけも考えてみたい。

1 住宅税制の変遷と住宅ローン控除制度の創設

(1) 所得税減税方式の変遷

住宅税制と総称される政策税制は、政策対象として持家（新築住宅又は中古住宅）に対するものと貸家に対するものとに二分されるが、持家に対するものに限っても、住宅取得促進税制のように所得税特例や住宅資金贈与制度のように贈与税（相続税）の特例を定めることによって、個人の所得税等の特例的な減税を行うものと、登録免許税（国税）や不動産取得税（都道府県税）のような流通課税について、所有権移転時の税率や課税標準の特例を定めて軽減しようとするもの、更には、固定資産税や都市計画税のような保有課税について他の不動産と異なる特例的な税率、課税標準を定めて保有負担を軽減しようとするものに区分される。

さらに、住宅ローン控除制度に関連する所得税減税方式に限って見ても、その減税内容、方式等について歴史的にさまざまな変遷が見られ、その結果として現在の形があると思われるので、以下簡単にふりかえって見たい。

①住宅取得控除制度の創設（昭和47年度）

昭和47年度税制において新築住宅の取得に対し、住宅の標準取得価格（3.3㎡あたり10万円）の1%（3.3㎡あたり1,000円、限度額2万円）を3年間、税額から控除する住宅取得控除制度が創設されたのが所得税における住宅減税の嚆矢とされる（租税特別措置法第41条）。

その後、限度額が3万円に引き上げられる等の改正を伴いつつ、昭和53年度において、控除額に民間住宅ローン分が追加され、今日に至るローン控除制度の萌芽が見られる。（注1）

次いで、昭和55年度に床面積基準による控除が1.7万円の定額控除に変更となり、更に昭和58年度改正でこの定額控除分が廃止され、民間住宅ローン控除率が18%、控除限度額が15万円となるにともなって、当初の一律的、一時金的控除からローン控除への色彩を強めた。

（注1）ローン控除分の追加は、次の形で行われた。

$$[\text{床面積} \times 1,000\text{円} / 3.3\text{㎡}] + [(\text{償還金等の額} - 30\text{万円}) \times 5\%] = \text{税額控除額} \\ (\text{最高} 3\text{万円})$$

なお、償還金等の額のうち、30万円という足切り額は、ここでは、上記算出式の左に該当する床面積基準分による控除でカバーされると考えられたが、後に床面積控除が廃止された後も継続した。これは賃貸住宅居住者とのバランス等と説明された。

②住宅取得促進税制の創設（昭和61年度）

本制度は、住宅取得者の初期負担の軽減を通じて内需の拡大等に資する目的で、昭和61年度の改正により従来の住宅取得控除制度に代えて創設されたもので、住宅金融公庫等の公的ローンの年末残高の1/2と民間ローン残高を加えたものの1%を控除対象とすること、足切り額の撤廃、控除金額の拡大等により、それ以前の住宅取得控除制度と大きな差を示したものとしてスタートとした。（注2）

それ以前の、住宅取得控除制度が住宅取得費（ローン償還金）に係る支払い分の一部を税額控除するのに対し、本制度は、債務残高の1%という利子相当額の一部を税額控除とすることとしており、より経費的支出である利子に着目した点で基本的差異が見られた。

その後、たびたびの改正を経て今日に至ったが、その間の主要な改正点は、公的ローンが全額対象となったこと（昭和63年）、控除期間が6

年間とされたこと（平成2年）、控除率について種々の変遷が行われ、直近の、平成10年中に居住の用に供した場合においては、最高で年間控除額35万円、6年間の合計で180万円が所得税から税額控除される以下のような形となった。

- ・ 控除方式 : 住宅取得・増改築等のための借入金残高（元本）に応じた税額控除
- ・ 対象となる借入金 : 3,000万円までで、居住する1軒分の建物のみ
- ・ 控除期間 : 6年間
- ・ 所得要件 : 合計所得金額3,000万円以下
- ・ 支払税額の計算方法 : 所得税額－借入金元本残高×一定率

（平成10年入居の場合）

借入金残高	<1～3年目>	<4～6年目>
～1,000万円	2.0%	1.0%
～2,000万円	1.0%	1.0%
～3,000万円	0.5%	0.5%

控除限度額	35万円	25万円
6年間合計控除額	180万円	

本制度の特長は、住宅取得時の初期負担の軽減に効果があり、特に低所得者にとって効果が大きく、また買い換えた場合に再び適用でき、その場合は減税総額が相当大きくなることにあり、また、実務的には、その利用者の大部分を占めている給与所得者の便宜を図るため、初年度に確定申告書を提出して住宅取得特別控除の適用を受けた給与所得者は2年目以降は、年末調整の段階で控除が受けられる特別措置（所得2,000万円以上の者は、要確定申告）が設けられたため、大半の適用者にとって極めて簡便に減税手続が可能となった。

最近の住宅購入者における本制度適用者は極めて高率に上り、（財）アーバンハウジング「東京圏マンション入居者動向調査」によれば、平成8年で83.6%、同9年では80.4%が適用を受け、2次取得者に限定しても平成8年で54.1%、同9年で65.3%に達するとの調査結果があり、汎用性の高い制度として定着していた。

(注2) 住宅取得控除制度の最終形と住宅取得促進税制の制度発足時の形を対比すると次のようになる。

項 目	住 宅 取 得 促 進 税 制	住 宅 取 得 控 除 制 度
控 除 方 式	税 額 控 除	同 左
控除対象借入金等の額	公的住宅ローン等を含む住宅取得借入金等の年末残高(当該残高が2,000万円を超える場合には、2,000万円)	民間住宅ローン等の償還金等
足 切 り 額	—	30 万 円
控 除 額	$\left(\begin{array}{l} \text{年末の民間} \\ \text{住宅ローン} \end{array} + \begin{array}{l} \text{年末の公的} \\ \text{住宅ローン} \end{array} \times \frac{1}{2} \right) \times 1\%$ (控除額は、控除対象借入金2,000万円のすべてが民間住宅ローン等である場合に最高20万円となる。)	$(\text{民間住宅ローン等} - 30\text{万円}) \times 18\%$ (の年間償還金等) (15万円を限度とする。)
控 除 期 間	3 年	同 左
床 面 積 要 件	40~165㎡	同 左
所 得 要 件	1,000万円以下	800万円以下

(2) 平成11年度における減税拡充案

平成11年度税制改正において最大の焦点となった住宅減税については、住宅建設が景気刺激効果が高く、これへの税制上の支援が必要であることから、さまざまな提案がなされたが、その中で際だったのが、従来の促進税制に代えて、米国連邦所得税法で採用されているローン利子相当額を控除額として所得控除する方式であった。

この方式の特長は、昭和47年以来の先に述べた所得税減税方式が基本的に「税額控除」であるのに対し、課税所得金額の計算上、所得控除項目として住宅ローン利子を控除しようとする「所得控除」方式であり、いくつかの利点と特に斬新さを持つものであった。以下、主要な提案と論点を概観する。

① 住宅取得促進税制の拡充案について

(A)建設省（当初）案

- ・ 現行 6 年間の控除期間を 10 年間に拡充し、7 年目以降の控除率は現行の 6 年目のものを適用する。（合計控除限度額を現行より 100 万円引き上げる）
- ・ 住宅とともに取得する敷地に係るローンについても対象とする。
- ・ 所得要件を廃止する。
- ・ 住民税についても適用する。

なお、控除率について、通商産業省案のように、これを追加的に引き上げる案も見られた。

(B)住宅ローン利子の所得控除税制の提案

いわゆる米国型住宅ローン利子控除制度と称された制度で、自由民主党建設部会等で固められたものとして次のようなものが提案された。

- ・ 支払利子を所得計算上の控除項目とする。
- ・ 控除期間を全返済期間とする。
- ・ 借入金の上限額を相当高額（米国を例にすれば 1 億 4 ～ 5,000 万円）とする。
- ・ 2 軒目の住宅も対象とする。

(C)両制度の選択制又は併用制

A 又は B の制度は、それぞれ利点を有するとともに、その減税効果についても差異が生ずるため、両制度の組合せも併せて提案された。

ア．選択制：両制度を併存させ、納税者の選択により、減税初年度において適用を決定する。

イ．併用制：両制度の所得税制における位置づけの差異に着目し、A は、政策税制として緊急景気対策と位置づけ、B は、所得税制の制度改革の一つとして、所得税の課税ベースの見直しの中で制度導入を図ることとし、促進税制の適用し得る期間については納税者の選択によりいずれかを適用し、その後は一般的に所得控除制度の適用があるものとする。（注 3）

（注 3）この併用制は、かつて米国において 1986 年レーガン第二次税制改革において現行の住宅ローン利子所得控除が残された後、これを前提にブッシュ大統領の税制改正案（1993 年度予算教書）においても、一度

目の住宅取得者に対する税額控除（5,000ドルを限度）を併用することが提案されたことがあり、短期的景気刺激効果と所得税の基本的枠組みとしての利子控除を両立させるものとして極めて画期的な主張であった。（水野勝「租税法」P67～68にブッシュ提案について記述がある。）

② 利子所得控除方式における論点

利子所得控除方式については、税務当局をはじめ各方面から賛否それぞれの主張が述べられた。先ず税務当局は、次のような論点を提示された。

- ア．税制のあり方として不合理（住宅ローン利子は、所得処分の一部であって、所得から控除することは所得税制の基本に反する。）
- イ．課税の公平中立性を阻害（高額所得者ほど、より優遇（減税額が同一利子支払額で、累進税率が高いほど大きくなる）されることとなる）
- ウ．政策税制として不合理（これまでの住宅政策（中低所得者の持ち家取得促進）と矛盾）
- エ．国際的な動向にも反する。

第一は、所得税制における受容についてである。たしかに現行税法上住宅ローン利子は、家事費として所得から控除することについては「住宅の所得に際して、借入を必要とする場合の借入金利子の支払は、個人の日常的な生活費ないし家事費にすぎない」（最高裁判例）ことから否定されるべきとしても、今後の所得税における必要経費のあり方については、来るべき所得税法の抜本的見直しにおいて検討されるべきことでなかろうか。

かつて、碓井教授が指摘されたように、必要経費に関する米国の法制度が我が国と異なる点について、

- ア．被雇用者を「事業経費控除」を受ける地位に置いていること
- イ．支払利子を事業経費として構成することなく、すべての納税者に対し、一般的に控除を許容していること

をあげられているが、米国連邦所得税のその後の変遷でこれらがどの程度変更されているかは、詳しい調査検討を要するとしても、このような思想が当然所得税のあり方一般としては論議されるべきものであり、「負債利子は、所得金額の計算上、所得を獲得するのに必要な支

出である限り必要経費として控除されるべきものとする論者もあり、今後の所得税制においてがアメリカ型への接近が課題であるとすれば十分検討に値するものと考えられるのではなからうか。

(注4,5)

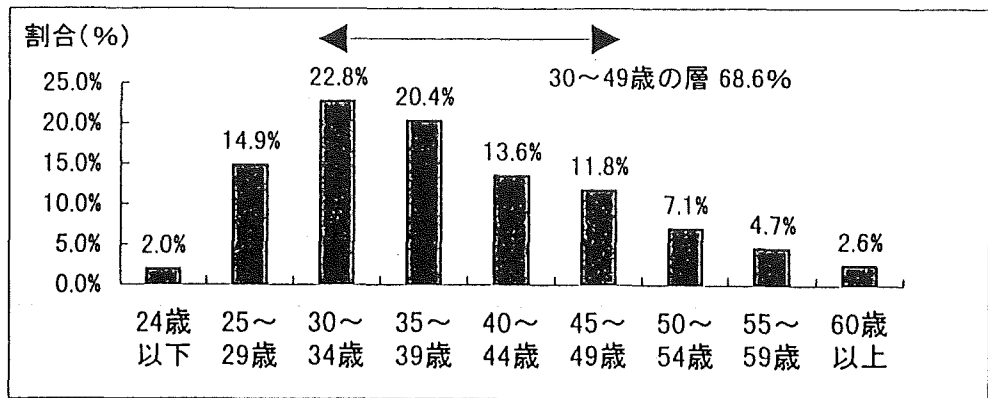
第二は、公平、中立性については、従来の異常とも思える累進税率を前提とすると、高額所得者で、借入金額が多額の場合に適用税率が高いために減税額が大きく、中低所得者には現行促進税制の仕組みに比し減税額が相当縮小することになり、指摘の妥当性が首肯できるものである。

今後、課税ベースの是正、所得ブラケットの平準化がすすみ、ゆるやかな累進構造（たとえば米国のように）になった所得税制下で、住宅取得にインセンティブを与える方式としては、ただちに、所得控除が不公平とはならないのではなからうか。例えば、同一利払額の者の減税額が所得税額の大小に係わらず、同一であることが公平なのか、適用所得税率の差がそこに出て来て良いのかは大いに議論の余地がありそうに思えるのだがいかがだろうか、今後所得税制の中での検討が待たれる課題である。(注6)

第三の政策税制としての適否については、所得控除方式を所得税の枠組み組み込む場合には余り問題にならないと思われるが(併用案)、促進税制との二者択一または全面的な所得控除への切り替え案では、直接的な減税効果が所得階層、年齢層(残勤務年数による影響)更には生活設計(買換えを含む)において、従来の中堅所得者の初期負担の軽減に政策対象を置く促進税制との開きが生ずることは否めない。

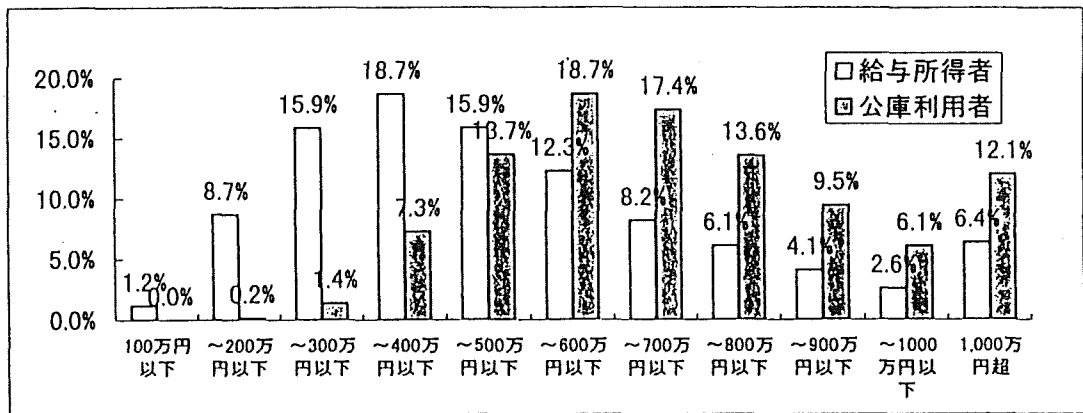
しかしながら、今後の住宅投資の主役を30~49歳までの年齢層と考え(表1)、その所得レベルで1,000万円の以下層(住宅金融公庫利用者では88%:表2)だとするならば、これら階層に対する減税を中心とし、それ以上の層へも景気刺激的な意味でのインセンティブを与える税制としての併用制(上記(C)イ)では、基本税制の見直しと政策税制の連続性の確保の二兎追いつたものとして許容されるのではなからうか。

表1:住宅金融公庫優良分譲融資による年齢別購入者の割合



・資料：住宅金融公庫「平成9年度公庫利用者報告」

表2:給与所得者と住宅金融公庫利用者世帯の年収分布



注1：給与所得者は平成8年分であり、政府税調資料による。

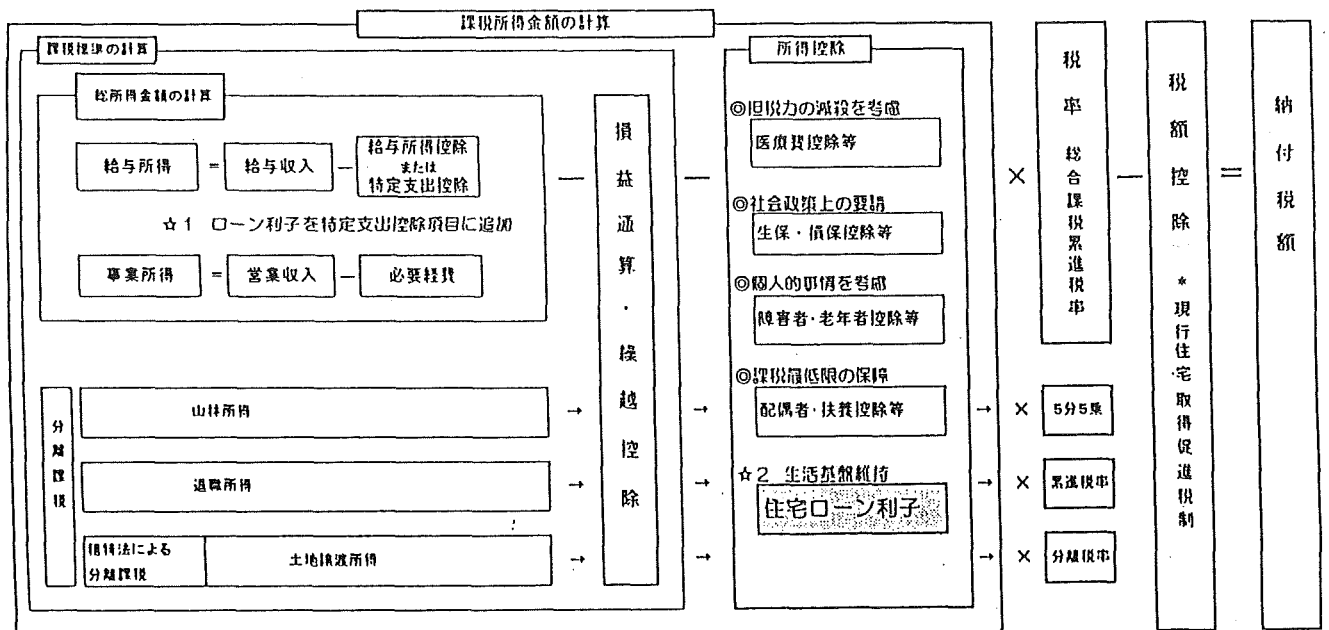
注2：住宅金融公庫利用者世帯は、平成9年度分であり、建設省資料による。

このような論点についての検討は今後安定的な住宅税制に向けて深められるべきものであるが、実際に、所得控除方式を採用する場合、現行所得税の枠組みを前提とすれば、現行の社会保険料の各種所得控除項目に追加する方式とならざるを得ないと思われるが（特定支出控除項目への追加は、現行概算控除制度下では実益が無い。）、税額控除項目にほぼ同一の施策目的を有する控除項目を残しながら、別に所得控除項目として、政策税制としての費用項目の追加が妥当性を有するか否かは問題なしとしないし、更に、このことから、一部の意見に見られたように所得控除を政策税制として有期限のものとして挿入することは疑問なしとしない。

やはり、ローン利子所得控除制度は、ゆるやかな累進構造と課税ベースの見直しという基本税制改革の一環として、無期限のものとして導入されるべきものではなかろうか。（表3）

ただ、この場合においても一般の給与所得者の毎年の確定申告手続きが省略できるような実務上の配慮は不可欠であろう。

表3：住宅ローン利子所得控除（案）の基本的仕組み



☆1 住宅ローン利子の所得控除を、いわゆるサラリーマンの実額経費控除である「特定支出控除」として位置づけられる案
 ☆2 住宅ローン利子は、生活基盤維持の必要不可欠な支出として、現在の「所得控除」の中に新たな項目として追加する案

（注4） 碓井光明：「米国連邦所得税における必要経費の研究」
 （1）～（5）、特に（1）（法学協会雑誌93巻4号等）

（注5） 山田二郎：「必要経費論」（金子 宏編「所得税の理論課題」（税務経理協会））

（注6） 中川 忍（日本銀行調査統計局）：「米国の住宅政策について」（1998年11月）は、米国の住宅税制の状況について述べ、我が国の論議にも一石を投じた。

2 住宅ローン控除制度の内容とその効果

(1) 住宅ローン控除制度の内容

このような論議の末、決定された住宅ローン控除制度は次のような内容となった。

- ・住宅借入金の年末残高5,000万以下の部分について次のような「税額控除」を行う。

控除期間	控除率	単年度最高減税額
1年目から6年目まで	1.00%	500,000円/年
7年目から11年目まで	0.75%	375,000円/年
12年目から15年目まで	0.50%	250,000円/年
合計		5,875,000円

- ・新たに、住宅の敷地部分に対応する借入金を適用対象とした。
(住宅の取得と一体として借入れた償還期間10年以上のものに限る。)
- ・床面積の上限(240㎡以下)が廃止され、中古住宅についても期間が耐火建築物で最高25年となった。

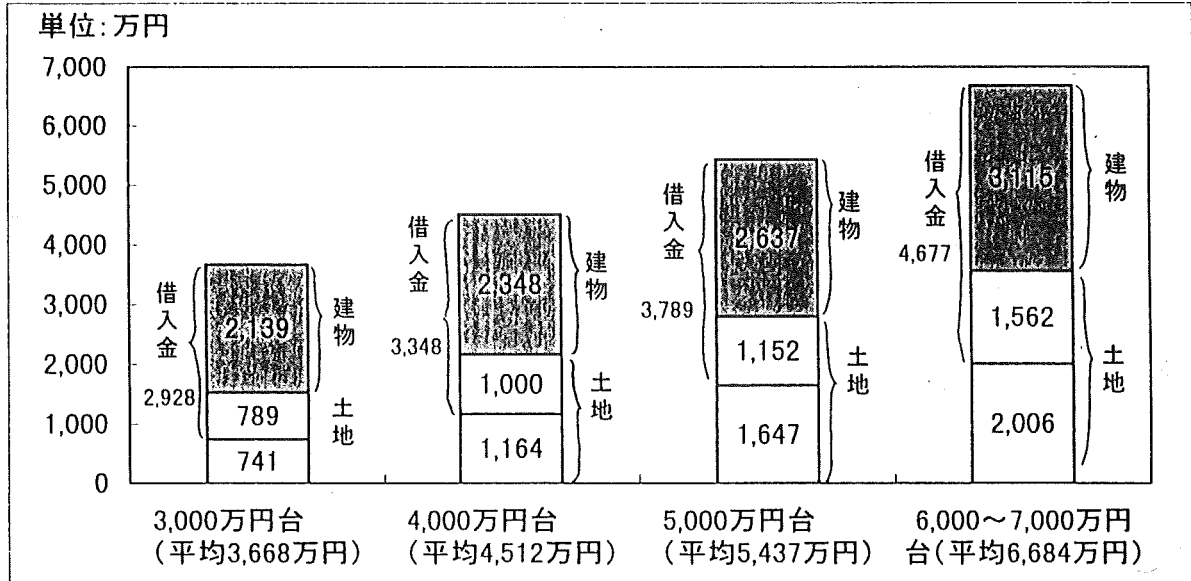
これまでの促進税制との対比では、

- ① 控除期間が最長15年間となり、住宅取得層の大部分を占める30歳から50歳台前半の給与所得者にとっては、所得期間の大半を占める期間に適用されることとなった。(表1,2参照)
- ② 控除率が借入金額全体に一定率(当初6年間は債務残高の1%)となり、低借入額に対する大きな控除率は無くなった代わりに多額の借入金(3,000万円を超える)の全体について同等の軽減効果が生じることとなった。
- ③ 住宅借入額の過半を占めた敷地部分に係る借入金額が対象となり、対象額が一挙に拡大した。(表4)
- ④ 床面積の上限の廃止等制約的な部分はなくなったが、なお、所得制限3,000万円以下は残された。

の諸点において際だった特色を有するものとなり、また、所得控除制度との対比では、債務残高に対する一定率(1%等)の簡易な減税方式となり、複雑な所得額計算を回避して減税額が容易に推計できること、更には、従来どおり源泉控除(次年度以降)が可能とされる等判りやすく、使いやす

い制度となった。

表4: 首都圏新築マンションの土地・建物比率について



資料: (社) アーバンハウジング「東京圏マンション入居者調査」および不動産協会調べにより作成。

(2) 住宅ローン控除制度の効果

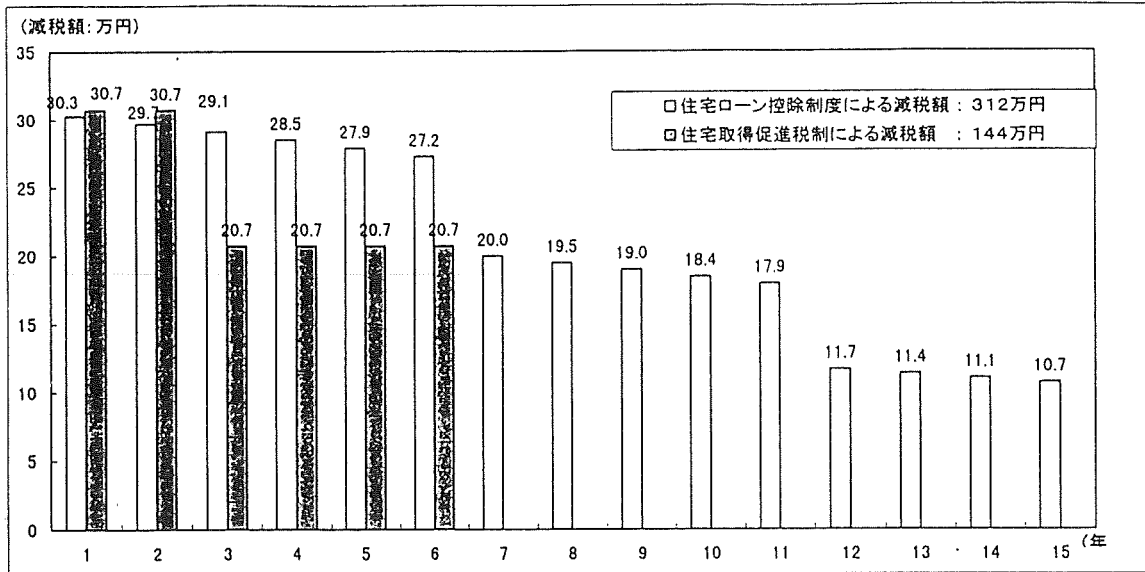
この結果、首都圏の住宅金融公庫付のマンションのほぼ平均的な取得者（年収750万円、住宅価格4,215万）と、6,000万円の住宅を取得した高額所得者（年収1,200万円）の減税額は平成11年度所得税制の下で次のようになる。（表5）

単位: 万円

	住宅ローン利子控除 制度による減税額	住宅取得促進 税制による減税額	差額
平均的な取得者	312	144	168
高額所得者	503	164	339

表5：住宅ローン控除制度による減税額の推計

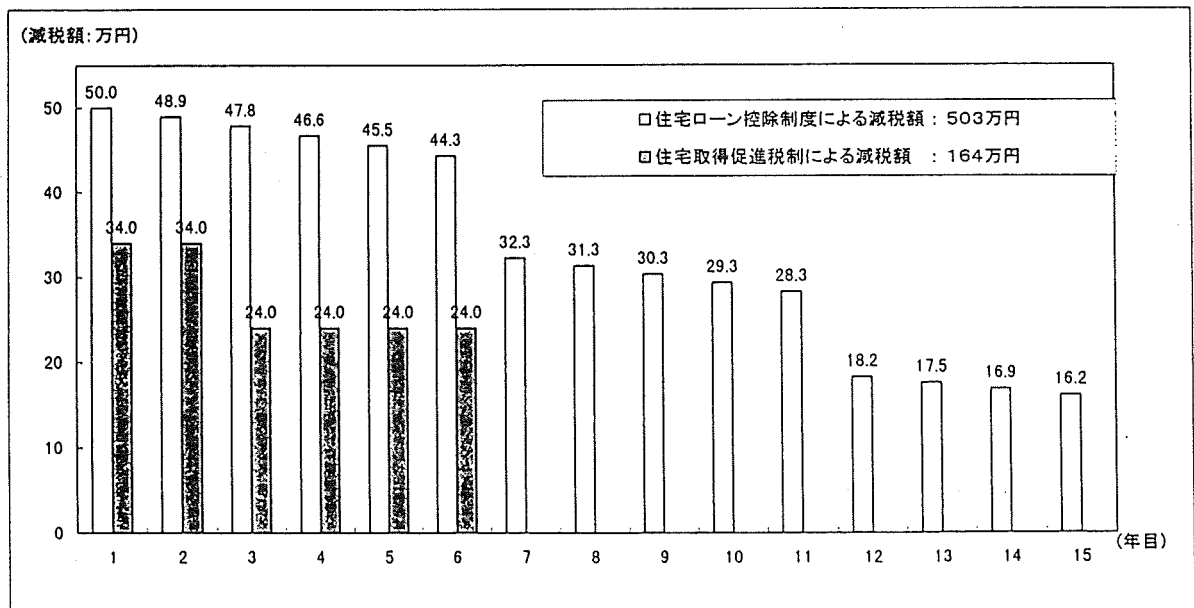
1. 年収750万円の給与所得者の場合



<試算の前提>

- (取得住宅) ・平成9年度における平均的な首都圏の公庫付マンション(専有面積76.2㎡、4,215万円、土地建物価格は不動産協会資料よりそれぞれ2,069万円、2,146万円と推計した)
- (取得者) ・家族構成が配偶者及び扶養者が1人の39歳の給与所得者で、平成11年に居住の用に供したものとした。なお、家族構成の変化はないものとした。
- ・年収の伸びは労務行政研究所の97年度モデル条件別年間賃金(全産業規模・大卒男子)より推計し、55歳以降の年収の伸びはないものとした。
- (資金計画) ・自己資金1,190万円、借入金3,025万円で元利均等(返済期間35年)の借り入れとした。
- ・内訳は、住宅金融公庫基本融資(2.2%、11年目より4%)2,820万円、同特別加算(3.2%、11年目より4%)205万円とした。
- ・所得税制は平成11年度の制度が継続するものとした。
- (その他) ・年齢、年収及び資金計画は平成9年度住宅金融公庫付住宅購入者のほぼ平均値である。
- ・一定の保険料控除を見込んでいる。

2. 年収1,200万円の給与所得者の場合



<試算の前提>

- (取得住宅) ・首都圏において供給された価格6,000万円の公庫付マンション(土地建物価格は不動産協会資料よりそれぞれ3,203万円、2,797万円と推計した。)
- (取得者) ・家族構成が配偶者及び扶養者が2人(うち1人は特定扶養者)の45歳の給与所得者で、平成11年に居住の用に供したものとした。
- ・年収の伸びは労務行政研究所の97年度モデル条件別年間賃金(全産業規模・大卒男子)の半分とし、55歳以降の年収の伸びはないものとした。
- (資金計画) ・自己資金1,000万円、借入金5,000万円で元利均等(返済期間30年)の借り入れとした。
- ・内訳は、住宅金融公庫基本融資(2.2%、11年目より4%)2,820万円、同特別加算(3.2%、11年目より4%)1,000万円、銀行ローン(固定:3.8%)1,180万円とした。
- (その他) ・所得税制は平成11年度の制度が継続するものとした。
- ・一定の保険料控除を見込んでいる。

(3) 本制度に対する評価

本制度は、控除期間を実質的な中高額所得者の減税可能期間に適用される15年間、控除額としてほぼ最高の50万円とし、かつ従来建物のみに限られていた借入金の対象を敷地も対象とすることにより住宅のローンの全体をカバーするという理想型に近い姿で決定を見た。

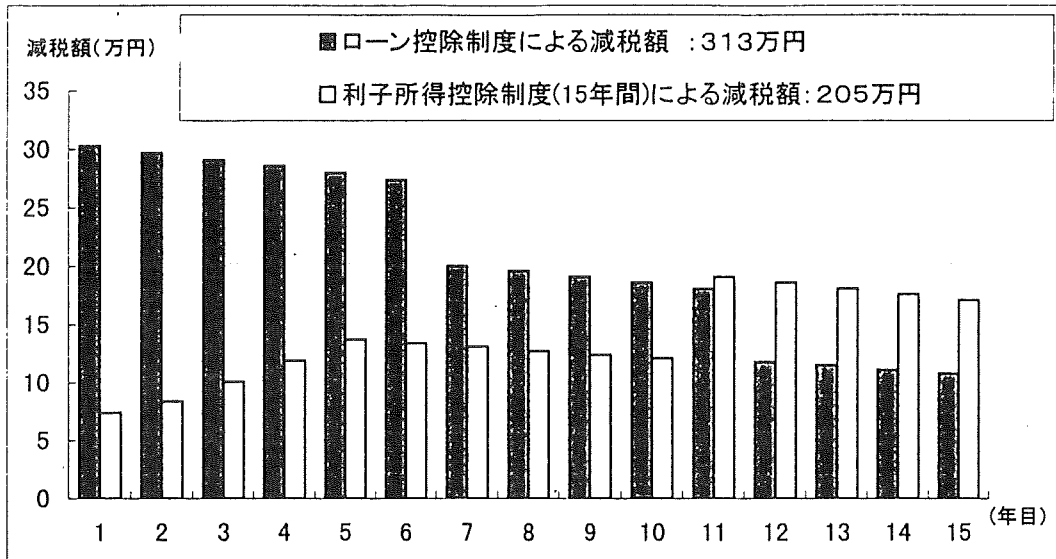
その結果、従来の促進税制と所得控除方式の利点を併せ持つ制度と評されるその内容の各方面へ浸透によって、大きな効果を上げようとしている。ただ、制度決定時一部報道において、所得控除が「住宅建設の起死回生策」であって、これを採らない住宅ローン控除制度の効果が限定的といった印象を与える記述が見られたが、改正内容の各方面のPR等によって、住宅需用者の関心と理解が高まったことは、極めて喜ばしいことといえる。

所謂所得控除方式（有期限としての）と対比しても、現在の金利水準下において住宅建設（取得）世帯のほとんどが、新制度が有利であり、中堅所得層からやや上位層に大きく減税効果が働く本制度は住宅需要の喚起に多くの効果を示すものと考えられる。（注7、表6）

（注7）平成10年10月日銀レポート「最近の住宅投資について」では、平成9年以降、「持家所得能力指数」が上昇しているにもかかわらず住宅投資の減少が見られるのは、将来の家計不安心理が一層高まる中で恒常所得（将来実現が予想される所得）の下振れが大きく影響していたが、今後の住宅投資は30～49歳の年齢層の増加による投資額拡大への期待を主に、実質金利の低下により住宅建設投資拡大の可能性も示唆している。

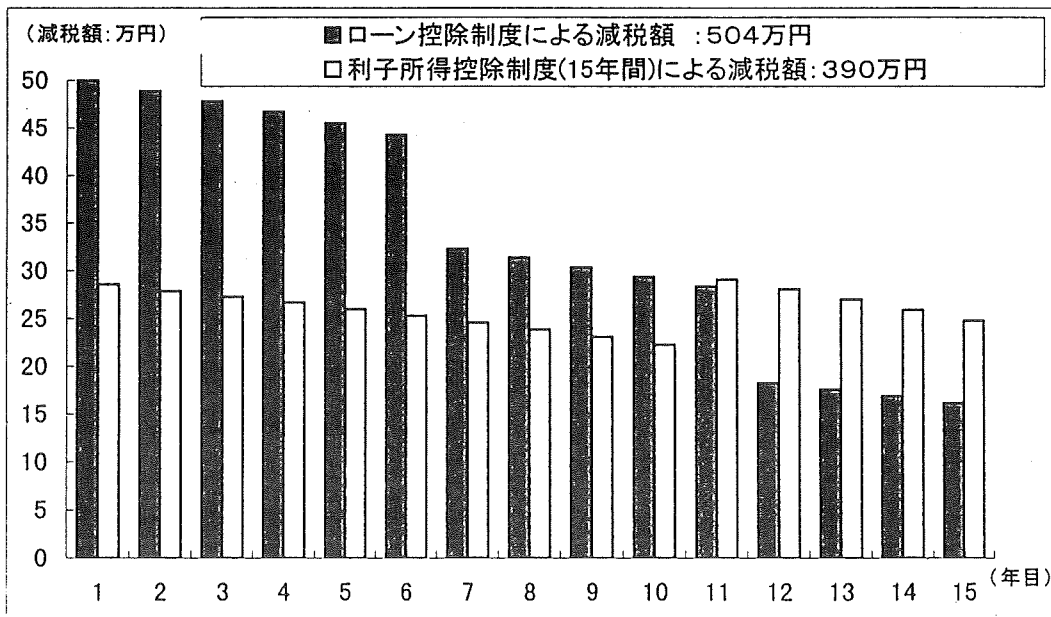
表6: ローン控除制度と所得控除制度の比較

1. 給与所得750万円の者が3,025万円の借入れを行った場合



- (取得住宅) ・平成9年度における平均的な首都圏の公庫付マンション(専有面積76.2㎡、4,215万円)
- (取得者) ・家族構成が配偶者及び扶養者が1人の39歳の給与所得者で、家族構成の変化はないものとした。
- (資金計画) ・自己資金1,190万円、借入金3,025万円で元利均等(返済期間35年)の借入れとした。内訳は、住宅金融公庫基本融資(2.4%、11年目より4%)2,820万円、同特別加算(3.4%、11年目より4%)205万円とした。
- (その他) ・年齢、年収及び資金計画は平成9年度住宅金融公庫付住宅購入者のほぼ平均値である。
・一定の年収の伸びと保険料控除を見込んでいる。

2. 給与所得1,200万円の者が5,000万円の借入れを行った場合



- (取得住宅) ・首都圏において供給された価格6,000万円の公庫付マンション
- (取得者) ・家族構成が配偶者及び扶養者が2人(うち1人は特定扶養者)の45歳の給与所得者。
- (資金計画) ・自己資金1,000万円、借入金5,000万円で元利均等(返済期間30年)の借入れとした。内訳は、住宅金融公庫基本融資(2.4%、11年目より4%)2,820万円、同特別加算(3.4%、11年目より4%)1,000万円、銀行ローン(固定:3.6%)1180万円とした。
- (その他) ・所得税制は平成11年度の制度が継続するものとした。
・一定の年収の伸びと保険料控除を見込んでいる。

3. 居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の拡充

(1) 繰越控除制度の創設（平成10年度）

多年に渡る地価下落によって、ここ数年間に住宅を購入した階層に大きな含み損が発生し、住宅の買い換え希望を持つ層にとって買い換えが出来ない状況に追い込まれている。この含み損は、首都圏だけでも約7.6兆円に上るとも推計もあり、これに対し税制上・金融上の支援を行い、住み替えを支援することが住宅需要喚起一方策との強い指摘があった。

このため平成10年度税制改正において、居住用財産の買い換えに伴い発生した譲渡損失については、所得税においてその年の損益通算に加え3年間の繰り越し控除（前年までに控除しきれなかった損失を各年の所得金額から損失がなくなるまで控除）を行う制度が創設された。

本来、住宅の譲渡等の譲渡所得において、個人の青色申告者については、損益通算によって控除しきれなかった純損失の金額について翌年以降3年間の繰り越しが認められている（所得税法70条）等から、譲渡所得には、資産の譲渡により資産の値下がり損が実現された場合、譲渡所得計算上の損失は課税所得から控除されるのが原則とする考え方がある。

一方、従来は、住宅等を中心に譲渡損失等の資産損失の多くが「家事費」とみなされ、そのことから必要経費不算入（所得税法45条）として、青色申告以外は繰り越し控除の対象にならないとされていた。
(注8)

平成10年度税制ではこのような譲渡損失者が、新たにローンを組んで住宅を購入した場合に限って、青色申告者と同様に翌年以降3年間の繰り越しを認めることとしたものであるが、

(イ) 住宅取得促進税制との選択制となっているため、一般的な平均的なケースでは、促進税制が有利で、繰り越し控除の効果がみられないこと

(ロ) この譲渡損失の繰り越し控除は個人住民税の課税標準としては適用されないものとされていたこと

のため、その効果が減殺されていた。

(注8) キャピタルロス全般とこの住宅譲渡損については、植松守雄「キャピタルゲイン課税の問題点」(金子 宏編著「所得税の理論と課題」第9章に詳しく紹介されている。

(2) 繰越控除制度の拡充

平成11年度税制において(イ)については、促進税制が上述のように長期間の控除を可能にしたこともあり、繰り越し控除を適用した残年間については、住宅ローン控除との併用(譲渡損の繰り越し控除後所得課税について住宅ローン控除を適用)することとされた。

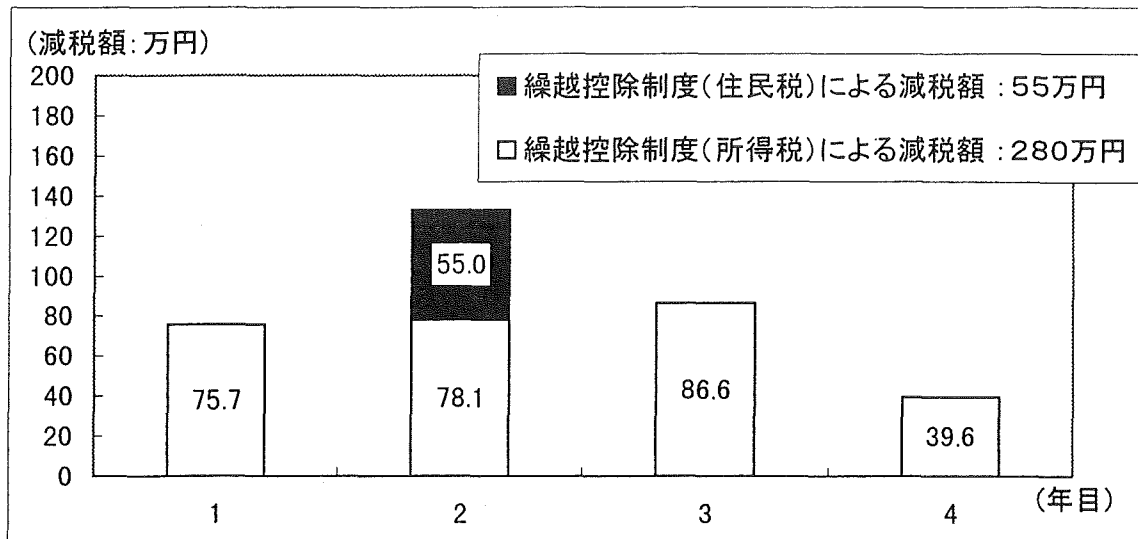
(ロ)の、個人住民税の適用についても、このような純損失は課税所得の計算上は、控除後の額が課税総所得として個人住民税や所得の課税標準となる原則によることとされ、結果的に住民税に適用されることとなった。

この居住用財産の譲渡損失の繰り越し控除制度は、住宅の買い換えと買換え住宅取得のためのローン利用を条件としているものの、所得税本則の純損失の扱い(地方税を含め)を認めたものと考えられ、この意味で住宅に関しては、譲渡益・譲渡損双方について、一つの考え方が定着しつつあるとも考えられる。

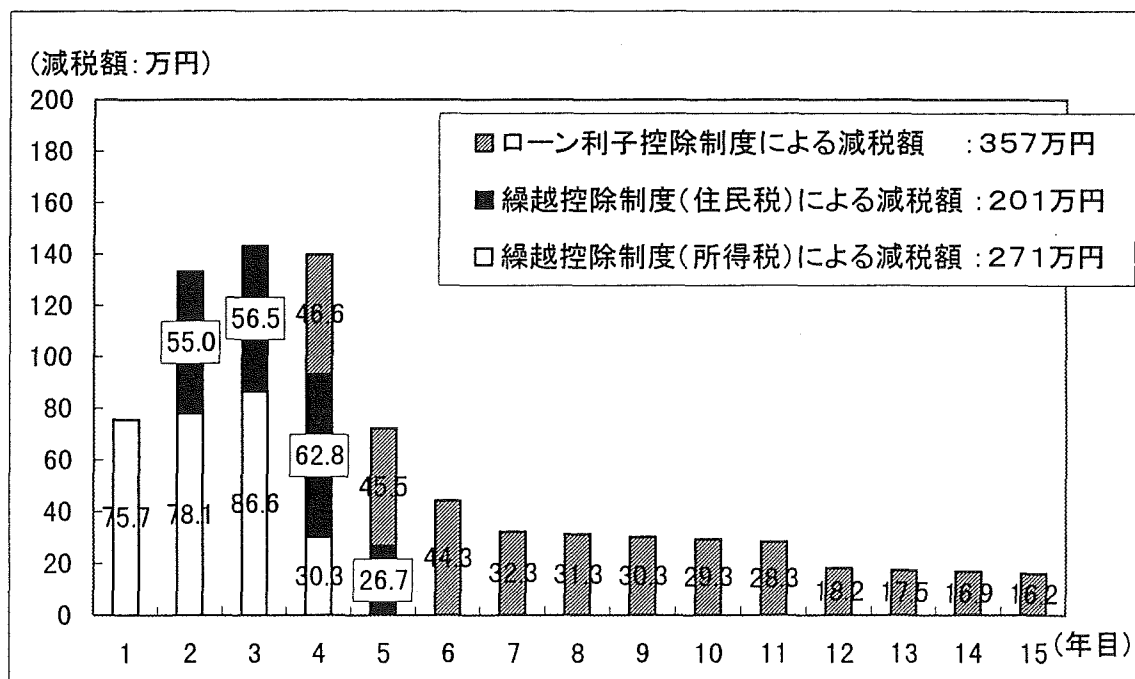
以下、ひとつの仮定例でその効果を示す。

表7: 居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の拡充による効果について(試算)
 年収1,200万円、譲渡損失3,205万円の給与所得者の場合

・拡充前の減税額(335万円)の内訳について



・拡充後の減税額(829万円)の内訳について



- ・ 3,205万円の譲渡損失額は、1990年首都圏におけるマンション購入者の平均(取得価格6,067万円、96年時点の評価額 2,862万円)の差額より設定。(日債銀総研調べ)
- ・ なお、97年以降の評価額の下落および建物の減価償却分、取得に係る諸費用は見込んでいない。

4. 残された課題

以上述べた新住宅税制は、本年4月1日に公布、施行され、その適用は1月1日に遡及されるものとされた。

新税制の影響は、新年早々の各住宅展示場への来客数の激増という形で表面化した。住宅金融公庫の低金利水準による融資とあいまって、改正税制が予期した以上の住宅投資の促進効果を実現しつつある。

制度発足直後に、課題を述べることは、尚早に過ぎる感なしとしないが、一、二思いつく点を述べてみたい

第一は、思い切った減税額等、新制度が従来の住宅税制の中で抜きんできていることと、その投資効果を強めるためもあって、2年間という極めて一住宅建設が通常一定の期間が必要な事業だけに一短期間の存続期間を定めた点である。このことが、着実な住宅投資の伸び更には国民の高品質・高企画な住宅を求める願望（その実現には時間を貸す必要があるだけに）に水を指す恐れがある。

政策効果・インパクトとの二律背反との面は否定しないものの、何らかの中期的な将来への見取り図が書けないものだろうか。

第二は、アメリカ型利子所得控除制度の扱いである。文中で述べたように、今後の所得税制の基本的枠組みにおいて、積極的な評価を要すべき事項であり、所得税の課税ベース、税率のあり方の中から、控除項目としての利子の取り扱い、更には、利子控除の対象として住宅とその他の経費項目バランス（教育等の）等の整理がされ、我が国所得税制が経済の活性化への基盤となるような視点での定着を図ることが是非とも必要なことではあるまいか。

現在のアメリカ経済の活性化が、レーガン税制改革に端緒があるとする通説が正しいとすれば、この様な方向での所得税改革は早急に取り組むべきものであろう。（注9）

(注9) アメリカ連邦所得税における住宅ローン利子控除制度の最近の詳細な内容と利用実態、さらには各州における課税実態については(財)日本住宅総合センター「アメリカの住宅ローン利子所得控除制度に関する調査報告書」が詳しい。

今後更なる調査研究が続けられるべきテーマと考えられる。

以上

(後記)

本文中の過去の住宅税制についての記述は、(社)不動産協会事務局長大柿晏己氏の資料提供によるもので、ここに謝意を表したい。

なお、本文全体が、筆者が入手し得た資料によるもので、今回の税制改正に関与された各方面の方々からは、一面的な記述と見られる部分がある点はお許しをいただきたい。

〔 さ と う か ず お 〕

〔三井不動産(株)代表取締役専務取締役〕