

【 寄 稿 】

戦後住宅税制史概説（第3回）

前三井不動産 株式会社 顧問 佐藤 和男
財団法人 日本住宅総合センター 専務理事 大柿 晏己
社団法人 不動産協会 主幹 高頭 秀雄

第2章 住宅ローン減税の改正経緯（後編）

- 第1節 住宅取得支援と住宅税制
- 第2節 制度改正経緯概観
- 第3節 住宅取得控除制度の創設（第1期）
- 第4節 ローン償還金に係る控除の創設（第2期）
- 第5節 住宅取得促進税制への転換（第3期）
- 第6節 制度混迷の時代（第4期）（以上前号）

第7節 超大型減税の時代（第5期）

住宅取得促進税制は平成9年度税制改正によって、平成13年末までの5年間の措置が決定されていたが、その期間途中の平成11年度税制改正において、超大型の体系に改編された。

そして、平成12年度税制改正でそのまま半年間延長された後、平成13年度税制改正において、大型の減税規模をほぼ維持しつつ、平成15年末まで継続する。

(1) 平成11年度税制改正時の議論

平成11年度税制改正の議論は平成10年中に行われたが、その特徴をいくつかあげてみたい。

第1に、当時の経済情勢から、たとえ短期間であっても住宅投資を刺激するための大型減税の実施が強く求められていたこと。

第2に、住宅・不動産業界内部においても、建設省、通産省等の省庁内部においても、要望の方向が最初から一本化していたわけではなかったこと。

第3に、いわゆる「住宅ローン利子所得控除制度」導入についての議論がかなり本格的に行われたことである。

平成11年度以降の住宅減税について、当初、建設省は、

現行制度の枠組みの中での拡充を考えていた。すなわち、従来の控除期間を10年とし、敷地の取得に充てられたローンも対象とすること等である。

一方、住宅・不動産業界の一部では、住宅ローン利子所得控除制度導入の検討が行われていた^(注1)。当初は必ずしも明確にそれを打ち出していなかったが、折しも平成10年の夏に行われた自民党総裁選に際し、当時の小淵候補の公約の中に「住宅ローン減税の拡充」が掲げられていたこともあって、住宅ローンの所得税における特例の拡大が景気回復の有力手段として、にわかに多方面から声高に主張されることとなった。

その後、年末の税制改正時期が近づくにつれ、議論はますます沸騰し、税額控除と所得控除の是非や、当初10年間は税額控除を適用し、それ以降を所得控除に切替える案など、様々なバリエーションも登場した。

しかしながら、この所得控除については、税務当局や一部の学者から以下のような強い反対意見が出された。

- ① 住宅ローン利子の支払いは、本来、個人の選択による所得処分であり、それを所得税の課税ベースから除外するのは所得税制の根幹に反する、
- ② 持家所有者の帰属家賃に課税されていないこととのバランスを失する、^(注2)
- ③ 累進税率体系の下では、所得控除制度は高額所得者になるほど有利である、
- ④ これまでの住宅政策との整合性、連続性を欠くことになる、
- ⑤ 欧米においても、所得税減税型の住宅取得支援策は

(注1) 米国連邦所得税法における利子控除をモデルとするものである。

(注2) 帰属家賃は、「帰属所得」の一種で、自己の財産の利用から得られる経済的利得である。持家を所有することは、人に貸せば家賃収入が得られるところから、一種賃貸住宅サービスを消費していると擬制される。(金子宏監修「租税法辞典」(株)中央経済社、「帰属所得」(岩崎政明氏執筆)を参照)

縮小する傾向にあり、国際的動向に反する、等であった。^(注3)

(2) 平成11年度税制改正

こうした賛否両論が戦わされる中で、自民税調でも大議論となったが、最終的には、「低水準が続いている住宅投資の現状にかんがみ、平成11、12年の一兩年のうちにわが国経済を回復軌道に乗せていくための諸施策の一環として」、従来の住宅取得促進税制を改組し、「住宅ローン税額控除制度」を導入することで決着した。

平成11年度税制改正で導入された制度は、控除期間が6年間から15年間に、対象となる年末残高も3,000万円以下から5,000万円以下へと大幅に拡大され、また、従来、住宅(家屋部分)の取得のためのローンに限られていたものを、住宅とともにする敷地の取得のためのローンにまで拡大された。

税額控除方式は維持しているものの、内容は従来の制度の枠をはるかに超えたものであり、平成11年度税制改正大綱が、「改組」という表現を用いたのも肯けるものがある。その内容は、以下のとおりであった。

住宅取得促進税制を改組し、平成11年1月1日から平成12年12月31日までの入居者について、以下の「住宅ローン税額控除制度」を適用する。

- ① 控除期間は15年間とする。
- ② 適用対象となる年末残高を5,000万円とし、控除率は以下のとおりとする。

1年目～6年目……	1.0%	(最高50万円)
7年目～11年目……	0.75%	(最高37.5万円)
12年目～15年目……	0.5%	(最高25万円)
- ③ 住宅とともにする敷地の取得のためのローンも対象とする。
- ④ 床面積要件の上限(240㎡)を撤廃する。
- ⑤ いわゆるキャピタル・ロス減税との併用を認める。
- ⑥ 既存住宅の築後年数要件を、耐火25年以下(従前:20年)、木造20年以下(同15年)に緩和。

この「住宅ローン税額控除制度」創設の反響は大きく、平成11年の年明けから、マンション・モデルルームへの来場数者が大幅に増加するなど、その後の首都圏マンション供給8万戸時代への幕開けとなった。「経済白書」でも、「持家着工を…関数で推計すると、…減税効果要因

(注3) 要望のバリュエーション、税務当局の指摘への反論等については、佐藤和男「新たな住宅税制のスタートに向けて」(「土地総合研究」第7巻第2号)を参照。

が大きくプラスに作用している^(注4)とされ、実質GDP寄与度では、0.5%のうち0.2%が民間住宅投資とされた。

(3) 平成12年度税制改正

この大型の住宅ローン税額控除制度は、平成11、12年の2年間に限り適用し、それ以降は平成9年度税制改正で決定された従来の住宅取得促進税制に戻るものとされていた。

ところで、住宅は着工から完成まで一定期間が必要であり、注文住宅の場合、請負契約締結から入居までに6～8カ月以上のタイムラグがある。また、「青田売り」が一般的な分譲マンションでは、そのタイムラグはさらに長くなる。

一方、住宅減税は、居住の用に供した時期(入居した時期)を基準として適用関係が決定されるため、建築請負契約や売買契約の締結が平成12年中であっても、入居が平成13年1月1日以降であれば、この大型減税の適用はないことになる(仮に、延長されなければ、平成9年度税制改正でセットされた制度に復帰するため、平成13年の入居者については、控除期間6年間、最高限度150万円ということになる)。つまり、この住宅ローン税額控除制度は2年間適用するとされながら、実質は1年と数カ月しか「寿命」がないのであった。

当然、住宅・不動産業界は、期限到来前の平成11年になってその延長を要望した。一方、税務当局は、「本制度は時限を切るからこそ効果がある」として反対した。

結局、平成12年度税制改正においては、「マンションのように着工から入居可能となるまで相当な期間を要する住宅もあり、この措置が平成12年末に終了することとなれば、現状において未だ回復過程にある景気を支えている民間住宅投資に影響が及ぶことになるということに配慮する必要があり、本格的な景気回復に資する等の観点から」^(注5)、平成13年1月1日から同年6月30日までの半年間に限り、本制度を適用するものとされた。

(4) 平成13年度税制改正

しかしながら、翌平成12年に入っても日本経済は依然として低迷を続け、住宅投資を景気浮揚に貢献させようとの考え方は根強く、再び、大型住宅減税延長の議論が起こった。

建設省が提唱した「選択式マイホーム減税制度」は、住宅購入希望者のライフサイクルに着目した選択方式で、

(注4) 「経済白書(平成12年版)」73頁。

(注5) 「改正税法のすべて(平成12年版)」(財)大蔵財務協会

①主に一次取得者を念頭に置いた選択肢として、ローン残高 5,000 万円×控除率 0.75%×控除期間 15 年（床面積 50 m²以上）、②2次取得者に効果的な選択肢として、ローン残高 5,000 万円×（控除率最初の 3 年間 1.5%+4～10 年目 1%）×控除期間 10 年（床面積：マンション 75 m²以上、戸建 125 m²以上）というものであった。最大控除額が、選択肢①が 562.5 万円、同②が 575 万円と、平成 11 年度税制改正で創設された「住宅ローン税額控除制度」の 587.5 万円に匹敵するものであったため、税務当局の反発も強く、政府税調の年度答申では、「縮減の方向で検討することが適当」と指摘された。

自民党税調では、方式はともかく同程度の減税効果は維持すべきとする要望側と、2 度と延長しないことが約束であるとする税務当局が激しく対立したが、最終的には「新住宅ローン減税制度」として、同程度の規模の減税が平成 15 年末まで継続することになった。^(注6)

その内容は別表 10 のとおりである。この「新住宅ローン減税制度」は、控除期間は 10 年間に短縮されたものの、控除率は 10 年間を通じて一律 1%とされ、減税総額も 500 万円を確保し、制度としてもきわめてシンプルなものであった。

【別表 10】平成 12 年度改正と平成 13 年度改正における「住宅ローン減税制度」

改正年度	改正内容	控除期間・限度額
平成 12 年年度改正	平成 13 年 1 月 1 日から同年 6 月 30 日までの入居者についても、11 年、12 年入居者と同様の制度を適用。	前頁参照
平成 13 年度改正 (13 年 7 月 1 日以降適用)	平成 13 年 7 月 1 日から平成 15 年 12 月 31 日までの入居者について、以下の「住宅ローン減税制度」を適用。 ① 控除期間は 10 年間 ② 控除率は、一律 1%。 ③ その他の要件は、住宅ローン税額控除制度と同様。	<ul style="list-style-type: none"> ● 10 年間 ● 50 万円×10 年 ● 総額 500 万円

第 8 節 平成 16 年度税制改正以降 ～段階的縮減と改修促進、税源移譲～ (第 6 期)

(1) 平成 16 年度税制改正の内容

平成 16 年度税制改正における住宅税制の最大のテーマは、平成 15 年末をもって期限切れとなる住宅ローン減税制度の継続であった。これまでの、減税期間 10 年、年最高 50 万円、総額 500 万円という大型減税が、平成 16 年以降は、減税期間 6 年、年最高 25 万円、総額 150 万円という規模に縮小し、それも 1 年限りで打ち切られることになっていた。

当然、住宅・不動産業界は延長を要望した。また、国土交通省も平成 15 年の早い段階から検討を開始し、減税規模が縮小された場合の経済損失を試算するなど制度の延長を主張した。

一方、財務省は、住宅減税の景気対策としての役割は既に終了しており、このまま延長すれば最終的には減税規模が 1 兆円に達し、現在の財政状況では到底容認できるものでないこと等を掲げて打ち切りを主張した。

日本経団連等も加わった議論の過程では、「住宅ローン利子所得控除制度」の導入や、自己資金部分についても減税対象とする、いわゆる「住宅投資減税」の創設も主張されるなど大きな議論となった。

最終的に、与党税制改正大綱で、「住宅ローン減税について、現下の景気情勢を踏まえ、平成 15 年分の制度を延長して平成 16 年分に適用する」として、平成 16 年は最大控除額 500 万円を維持しつつ、「平成 17 年分以降については、いわゆる団塊ジュニア世代を中心とした個人の計画的な持家取得支援の要請と、財政構造改革の必要性を総合勘案し、平成 20 年までの間に、税額控除期間 10 年は維持しつつ、中堅層に見合ったローン水準をカバーする制度への重点化を進める」として、減税額が段階的に縮減していく措置が決定された。

すなわち、控除期間 10 年を維持する代わりに、減税対象の年末残高と控除率を徐々に引き下げていくというものである。その内容は別表 11 のとおりである。

(注 6)「新住宅ローン減税制度」を巡る議論と評価については、佐藤和男「新しい住宅税制のスタートに向けて」(「土地総合研究」第 9 巻第 2 号)を参照。

【別表11】平成16年度税制改正による平成20年までの住宅ローン減税制度

入居年	控除期間	対象となる年末残高	適用年・控除率	年間最高	最大減税額
平成16年	10年間	5,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1%	50万円	500万円
平成17年	同上	4,000万円以下の部分	1年目から8年目まで 1%	40万円	360万円
			9年目および10年目 0.5%	20万円	
平成18年	同上	3,000万円以下の部分	1年目から7年目まで 1%	30万円	255万円
			8年目から10年目まで 0.5%	15万円	
平成19年	同上	2,500万円以下の部分	1年目から6年目まで 1%	25万円	200万円
			7年目から10年目まで 0.5%	12.5万円	
平成20年	同上	2,000万円以下の部分	1年目から6年目まで 1%	20万円	160万円
			7年目から10年目まで 0.5%	10万円	

(2) その評価は？

住宅ローン減税制度はほとんど2年毎に議論・延長され、5年先までを決めたのは平成9年度税制改正で平成13年までの5年間の段階的縮減を決めたのが初めてである。既に述べたように、そのまま実施されることなく、平成11年度改正で大型減税へと改組されている。

筆者としては、平成16年度税制改正について、縮減されるとはいえ、国民の「計画的な」持家取得の支援という観点、とくに、マンションを購入される場合には、契約から引き渡しまで一定の期間があることを考慮すれば、2～3年毎にローン減税が検討課題となること、或いは、減税額が大幅に違うのはどうかといった点、また、長期にわたるローン負担の軽減を優先する観点から、控除期間10年間の維持が最優先だと考えていたので、一定の評価をすべきものと考え、さらに、経済情勢如何によっては、途中で拡充要望もありうべしというのが、正直な気持ちであった。

なお、当時の業界の置かれた立場では、住宅ローン減税も最重要であったものの、異例の2年越しの議論となった商業地等の固定資産税の負担水準の上限引き下げの問題、また、突如浮上した個人の土地譲渡益課税の大幅改正に忙殺されていたというのが実感である。^(注7)

(注7) 固定資産税の負担調整措置については、3年毎の評価替えに伴い3年間の負担をどうするかを決定していたが、平成15年度税制改正では激論が交わされ、最終的には翌16年度改正に先送りされた。さらに、個人の

(3) 所得税から個人住民税への税源移譲

住宅政策・経済対策等の観点から講じられた「住宅ローン減税」は、国の住宅政策の一環であり、昭和47年の住宅取得控除制度創設以来、あくまでも所得税に限っての減税とされ、個人住民税への適用は認められなかった。地方税では、不動産を課税客体とする固定資産税や不動産取得税等での住宅減税に限定されていた。

平成18年度税制改正で、最終的に、所得税から個人住民税への約3兆円の税源移譲が決定された。この改正では、個人住民税については応益性や偏在度の縮小といった観点から税率が10%（従前は5%、10%、13%の3段階）にフラット化され、所得税については、所得再分配機能強化として5%～40%（従前は10%、20%、30%、37%の4段階）の6段階の税率とされた。ただし、所得税と個人住民税を合わせた個々の納税者の負担が変動しないようにされている。（後掲参考資料1を参照）

この結果、持家ニーズの高い低中所得者に対して、住宅ローン減税の減税効果が削減されるという問題が生じることとなった。すなわち、所得税の負担が減る一方、個人住民税が同額の負担増となることで、あくまでも所得税額からの控除である住宅ローン減税の減税額が縮小し、全体として負担が増加することになる。

平成18年度税制改正では、住宅ローン減税適用者（平成11～18年の入居者）について、税率改定により控除しきれなくなった所得税額からの住宅ローン減税控除部分について、申告のうえ、翌年度の個人住民税から減額することとされた。この措置によって生ずる個人住民税の減収額は全額国費で補填することとされた。ただし、平成19年以降に入居する者については、「税源移譲に伴う住宅ローン減税の見直し問題をはじめとする住宅税制のあり方について、今後、引き続き検討を行う」（与党税制改正大綱）と先送りされている。

次いで、平成19年度税制改正では、平成19～20年に入居する者については、現行制度との選択制として、控除期間15年間（控除期間10年間と控除率は異なるものの、最高控除額は同一）が導入されている。ここでは、税源移譲前の住宅ローン減税を前提とした効果への期待を有する平成18年までの入居者と、税源移譲後の平成19年以降の入居者とは事情が異なるとされ、あくまでも所得税額からの控除に限定することとし、その中で、計

土地譲渡益課税についても、税率引き下げは、土地取引増加による税収増ではなく、むしろ、税収減をもたらすとの強い税務当局の反発があり、最終的には、税率引き下げと共に、長期譲渡に係る100万円控除の廃止、他の所得との損益通算廃止とのパッケージとされた。特に、損益通算廃止の適用が改正法成立前の平成16年1月1日に遡って適用とされたことから、その後の国会での論戦及び裁判でも争われる事態となった。

面的な持家取得の促進の観点から、住宅ローン減税の効果が減少してしまう低所得者層に配慮し、その効果が出来る限り確保できるように、控除期間15年間との選択制とされたものである。

【別表12】平成19年度税制改正による平成19、20年入居者の住宅ローン減税制度(10年間と15年間の選択制)

居住年	控除期間	対象年末残高	適用年・控除率	最大減税額
平成19年(現行)	10年間	2,500万円	1~6年目1% 7~10年目0.5%	200万円
同(新特例)	15年間	同上	1~10年目0.6% 11~15年目0.4%	同上
平成20年(現行)	10年間	2,000万円	1~6年目1% 7~10年目0.5%	160万円
同(新特例)	15年間	同上	1~10年目0.6% 11~15年目0.4%	同上

このように、所得税から個人住民税への税源移譲は、所得税額からの控除である住宅ローン減税のあり方を今後どう考えるかという深刻な問題を提起することとなり、住宅ローン減税の適用期限切れを控えた平成21年度税制改正の主要テーマとなっていく。

(4) 中古住宅流通、耐震・バリアフリー・省エネ改修の促進

平成16年度税制改正で措置された住宅ローン減税の5年間の段階的縮減は、過去のように途中で変更されることなく、最終的にはそのまま実施されたが、翌年以降の税制改正からは、中古住宅流通の促進や既存住宅の質の向上に資する一定の改修促進という観点からの改正が毎年行われることとなる。

平成18年6月に公布・施行された「住生活基本法」、同年9月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」で、住宅の「量」の確保から、居住環境を含めた住生活全般の「質」の向上への住宅政策の転換が大きかったと思われる。

① 中古住宅への住宅ローン減税の適用範囲の拡大

住宅ローン減税の適用は、新築住宅のみならず、昭和55年度税制改正で築後10年以内等の要件を満たす中古住宅を適用対象として以来、幾多の変遷を経て、平成15

年末時点では、耐火建築物25年、その他20年以内とされていた。国土交通省は当初、平成16年度税制改正で、「築後経過年数要件の緩和」を要望していたが、与党の税制改正大綱では、「中古住宅等に係る取扱いについては、中古住宅政策とあわせ検討する」とされ、実現したのは、平成17年度税制改正である。

住宅ローン減税を始め、特定の居住用財産の買換え等の特例、住宅取得等資金にかかる相続時精算課税制度の特例(平成15年度税制改正で創設)、住宅用家屋に係る登録免許税の特例、既存住宅等に係る不動産取得税の課税標準等の特例について、「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の既存住宅」が適用対象に追加されている。

② 耐震改修促進税制の創設・改善

地震の多い我が国では、過去、多くの方が震災に遭われ、亡くなわれたり被害を受けている。災害時の人の安全確保という観点からは、家の倒壊による死は何とか避けたいものである。

平成17年度税制改正要望では、国土交通省から、「耐震・省エネ・バリアフリー」の3つの改修について、改修工事費の10%程度を所得税額から控除する、いわゆる「投資減税」が要望されている。その後、平成16年10月に新潟中越地震が起こったことや、様々な議論を経て、自民党の国土交通部会要望としては、人命や財産を守るという点で最も重要であるとして、耐震改修に絞って、工事費の13%(所得税10%、個人住民税3%)を税額から控除する特例が要望されたが、年末の与党税制改正大綱では、「耐震改修税額控除制度については、そのための国・地方を通じる総合的な施策の一環として、地域の実情に応じた助成金制度のあり方との関係を含め早急に検討する」として、「検討事項」とされた。

これを受け、翌年の平成18年度税制改正では、新耐震基準以前の住宅について、一定の区域における「耐震改修(建築基準法に基づく現行の耐震基準(昭和56年6月1日施行)に適合させるための耐震改修)」について、耐震改修工事費の10%(20万円が限度)を所得税額から控除する制度が創設された。しかしながら、耐震改修に対する補助制度を有する市町村のみで税額控除を認めるということで、極めて限定されたものとなった。

「住宅の耐震改修は、地域において主体的に取り組むべき課題であり、補助制度及び税制により一体的に支援することが効果的であるとの認識のもと、地方公共団体が耐震改修に関する補助事業を行っている区域に限って

本特例を適用すること^(注8)と説明されている。

その後、減税の実効性をあげるため、平成20年度税制改正で、「耐震診断から設計、改修までを総合的に支援する市町村を適用対象とするよう運用を改善する」とされ、さらに、平成21年度税制改正では、地方公共団体が作成する耐震改修計画で、補助対象が耐震診断のみの場合も含める等の緩和措置が講じられている。

なお、平成18年度税制改正では、地方税である固定資産税においても、昭和57年1月1日以前から存していた住宅について、一定の耐震改修（1戸当たり工事費30万円以上）をした場合に、当該住宅の固定資産税額を2分の1に減額する（床面積120㎡までの部分）特例が創設された。減額期間については早めに改修した場合に減額期間が長くなるように設定されている。

耐震改修に係る固定資産税の減額特例

平成18～21年に改修した場合	3年間
平成22～24年に改修した場合	2年間
平成25～27年に改修した場合	1年間

③ バリアフリー改修及び省エネ改修促進税制

自己資金でも減税の対象となるいわゆる投資型の「耐震改修促進税制」が創設された翌年の平成19年度税制改正では、バリアフリー改修促進税制が創設された。

この特例は、耐震改修と異なり、あくまでも一定の住宅ローンでバリアフリー改修を行った場合に、その住宅ローン残高（1,000万円）の一定割合を5年間にわたり、所得税額から控除することとされた。一方で、現行の住宅ローン減税の対象となる増改築等の範囲にバリアフリー改修工事を追加したうえ、両制度は選択制とされている。

耐震改修の場合が、自己資金かローンかを問わず、耐震改修工事費の一定割合を所得税額から控除する投資型減税であったのに対し、バリアフリー改修の場合は、そのための住宅ローンに着目した減税方式であった。耐震改修があくまでも人の命にかかわるものであることから「投資型」とされたが、それとバリアフリー改修とは質が異なるというのが理由とされている。

< 参 考 >

	現行の住宅ローン減税	バリアフリー改修促進税制
控除率	1%	2%（バリアフリー改修工事以外の部分1%）

(注8)「改正税法のすべて(平成18年版)」(財)大蔵財務協会

控除期間	10年間	5年間
ローン償還期間	10年以上	5年以上
ローン限度額	19年居住:2,500万円 20年居住:2,000万円	200万円(バリアフリー改修工事以外との部分と合計で1,000万円)
死亡時一括償還	対象外	対象
工事費用	100万円超	30万円超

なお、耐震改修と同様に、地方税である固定資産税についても、一定のバリアフリー改修工事を行った場合に、翌年度の（家屋の）固定資産税額を3分の1減額する特例が創設されている。固定資産税の場合は、所得税からの控除と異なり、自己資金による場合も借入れによる場合も特例の対象としているが、一方で、所得税では納税義務者が50歳以上であれば高齢者等が同居していない場合も対象としているという違いがある。

その後、バリアフリー改修促進税制が創設された翌年の平成20年度税制改正で、省エネ改修促進税制が創設された。制度の骨格は、バリアフリー改修の場合と同様のものであり、固定資産税においても同様の特例が創設された。

(5) 平成21年度税制改正

平成20年に議論された平成21年度税制改正は、米国サブプライムローン問題に端を発し、百年に一度といわれた世界的金融危機と景気後退、そして我が国実態経済の急激な悪化という経済状況下で行われた。福田政権から麻生政権への交代、衆議院議員選挙がいつあってもおかしくないという政治状況下でもあった。

① 住宅ローン減税

税制改正の方向性を大きく規定したのは、10月30日に決定された『生活対策』であった。この中で、住宅投資の促進として、「住宅ローン減税（個人所得課税）の延長・拡充等」が盛り込まれ、具体的に「住宅ローン減税の期限延長、最大控除可能額の過去最高水準までの引上げ」と記述された。これを受け、最終的に、一般住宅については最大控除額を500万円に引き上げ、適用期限を5年間延長することとされた。^(注9)

(注9)平成21年6月4日に施行された「長期優良住宅の普及促進に関する法律」で認定された長期優良住宅については、最大減額は600万円（一般住宅よりさらに緩やかに減税額が縮減）、さらに、最大100万円を所得税額から控除する投資減税がローン減税との選択制で創設された。

既述のように、平成16年度税制改正でも住宅ローン減税の段階的縮減と5年間の期限延長が決定されているが、今回の改正では、控除期間10年間と控除率1%が維持され、控除対象借入残高が縮減される形になっており、後年度着工住宅についての最大減税額の縮減も平成16年度税制改正で決定された内容に比べ、穏やかなものとなっており、かつ、納税者にとってもさらに分かりやすいものとなっている。

なお、住宅ローン減税の適用について、(ア)住宅を取得し6ヶ月以内に居住の用に供したものの、その年末前に転勤等で居住の用に供することができなくなった場合についても、再び居住の用に供した場合に適用を認める、(イ)居住の用に供していた家屋について、一定の増改築等の場合にローン減税の適用を認めていたのを、中古住宅等を取得し居住の用に供する前に一定のリフォーム等をローンで行った場合にもその部分について住宅ローン減税の適用を認める改正が行われている。(ア)については、従前はそもそもローン減税の適用が認められなかったのであり、(イ)についても中古住宅を取得し一定のリフォームを行うケースが増えていることから、実にきめの細かい改正であると言える。(注10)

<平成21年度税制改正による平成25年までの5年間の住宅ローン減税>

居住年	控除期間	対象年末 残高	控除率	最大 減税額
平成21年	10年間	5,000万円	1%	500万円
平成22年	同上	5,000万円	1%	500万円
平成23年	同上	4,000万円	1%	400万円
平成24年	同上	3,000万円	1%	300万円
平成25年	同上	2,000万円	1%	200万円

住宅ローン減税を巡る今回の税制改正で、大きな焦点となったのは、平成19年から実施された所得税から個人住民税への税源移譲を受け、「個人住民税で住宅ローン減税の適用を認めるかどうか」の問題であった。また、仮に認めた場合でも「どこまでか」という問題でもあった。

要望サイドとしては、いくら所得税での住宅ローン減税額が拡充されても、持家ニーズの高い低所得者層の住宅取得支援策としては実質「空振り」となることから切実な問題だったと言える。国土交通省からは、「地方財政に留意しつつ、住宅ローン減税制度の最大控除額まで

(注10) 同様のきめ細やかな改正としては、平成15年度税制改正で、居住の数年後に転勤等のやむを得ない事情により転居し、その後戻って再度居住の用に供した場合に住宅ローン減税の適用を認める改正が行われている。

所得税額が控除されない者について、一定額を個人住民税から減額する」という要望が出され、一定額は最終的に10万円という形で要望されていた。

一方、税務当局からは、イ)住宅政策は本来国の役割である、ロ)個人住民税は「地域社会の会費」であって、これまで政策的な税額控除は講じていない、ハ)固定資産税、不動産取得税等地方税で住宅への減税を講じている等の反論がなされた。同一市町村で同じ行政サービスを受けている同じ所得の納税者が、一方で、個人住民税を満額納税し他方で納税ゼロでは公平性の観点からも問題と主張された。(注11)

住宅問題は地方公共団体にとっても重要な政策課題である。(定住)人口減少が地方財政にとってマイナスであり、むしろ、定住人口の確保がまちの活性化・にぎわい活力創出を通じて、税収面でも寄与することを考えれば、持家を取得してそこに住む人の個人住民税が軽減されることが公平性の観点からことさら問題とされることはないように思われる。

最終的には、個人住民税への住宅ローン減税の適用が認められたものの、その限度については、所得税額から引ききれなかった額について、税源移譲により所得税から個人住民税に委譲された額の範囲内、すなわち、所得税の課税所得が195万円以下は課税所得の5%、195万円超については9.75万円(195万円×5%)とされた。

なお、今回の個人住民税での住宅ローン減税の適用については、市町村への申告が不要とされ、市町村、納税者双方にとって配慮が払われている。さらに、平成11~18年の入居者で税源移譲後に所得税から控除できなくなった金額を個人住民税から控除する場合について、毎年、市町村への申告が必要とされていたが、これも申告不要とする改善がはかられている。

② 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ改修

平成21年度税制改正では、平成18年度税制改正で創設された投資型の「耐震改修促進税制」について、地方公共団体の補助対象が耐震診断のみの場合も含め適用対象に含める等の改善が行われ、平成25年末まで適用期限が5年間延長された。

また、平成19・20年度税制改正で創設されたローン型の「バリアフリー改修促進税制」、「省エネ改修促進税制」が同様に平成25年末まで適用期限が延長された。同時に、

(注11) 「改正地方税制詳解(平成21年)」(財)地方財務協会

選択制として、「投資型」のバリアフリー改修・省エネ改修の減税制度が所得税で創設されている。

(6) 結 び

国民の円滑な持家取得・住生活向上等の支援策として、住宅税制の中核ともいえる「住宅ローン減税」について、その変遷を辿ってみた。あくまでも、我々の立場から見たものなので、一方的な・偏った見方だったりするかもしれない。様々な批判や反論等が当然あるものと思っ

おり、むしろ、今後、どうあるべきかについて、少しでも参考材料になればと思っている。

次回以降、ライフサイクルに応じて住み替える際の税制面の支援として、幾多の変遷を経た居住用財産の買換え特例や特別控除等について述べたい。

(*なお、本稿で示した意見はあくまで筆者個人のものである。)

(文責：高頭秀雄)

<参考資料1>

所得税から個人住民税への税源移譲に伴う負担増減(夫婦子供2人の場合)

(単位：万円)

給与収入	所得税			個人住民税		
	移譲前	委譲後	負担増減	移譲前	委譲後	負担増減
500	11.9	5.95	- 5.95	7.6	13.55	+ 5.95
600	18.9	9.45	- 9.45	12.2	21.65	+ 9.45
700	26.3	16.55	- 9.75	19.6	29.35	+ 9.75
800	35.6	25.85	- 9.75	27.6	37.35	+ 9.75
900	51.6	41.85	- 9.75	35.6	45.35	+ 9.75
1,000	68.8	59.05	- 9.75	44.2	53.95	+ 9.75
1,100	87.0	77.25	- 9.75	53.3	63.05	+ 9.75
1,200	105.2	95.45	- 9.75	63.12	72.15	+ 9.03
1,300	123.4	116.26	- 7.14	74.95	81.25	+ 6.30
1,400	141.6	137.19	- 4.41	86.78	90.35	+ 3.57
1,500	166.2	164.52	- 1.68	98.61	99.45	+ 0.84
1,600	194.7	195.87	+ 1.17	110.96	108.95	- 2.01
1,700	223.2	227.22	+ 4.02	123.31	118.45	- 4.86
1,800	251.7	258.57	+ 6.87	135.66	127.95	- 7.71
1,900	280.2	289.92	+ 9.72	148.01	137.45	-10.56
2,000	308.7	321.27	+12.57	160.36	146.95	-13.41
2,500	459.18	486.00	+26.82	222.11	194.45	-27.66
3,000	634.93	676.00	+41.07	283.86	241.95	-41.91

資料：政府税調

注) 子のうち1人が特定扶養控除に該当する、一定の社会保険料が控除されるものとして試算。

<参考資料2>

住宅取得控除・住宅取得促進税制・住宅ローン減税の計算方法等の推移(適用時期別)

適用時期		控除額の算定方法	年間最高	控除期間	最大減税額
第1期	昭和47.1.1 ～昭和48.12.31	(床面積×標準取得単価)×1% ※ 標準取得単価: 10万円/3.3㎡	2万円	3年間	6万円
	昭和49.1.1 ～昭和50.12.31	〃	3万円	〃	9万円
	昭和51.1.1 ～昭和52.12.31	床面積×1,000円/3.3㎡	〃	〃	〃
第2期	昭和53.1.1 ～昭和55.12.31	(床面積×1,000円/3.3㎡) + (年間返済額-30万円) ×5%	3万円 +3万円	3年間	18万円
	昭和56.1.1 ～昭和57.12.31	17,000円 + (年間返済額-30万円)×5%	1.7万円 +3万円	〃	14.1万円
	昭和58.1.1 ～昭和58.3.31	17,000円 + (年間返済額-30万円)×7%	1.7万円 +5万円	〃	20.1万円
	昭和58.4.1 ～昭和60.12.31	(年間返済額-30万円)×18%	15万円	〃	45万円
第3期	昭和61.1.1 ～昭和61.12.31	(民間住宅ローン残高+公的ローン残高×1/2)×1%	20万円	3年間	60万円
	昭和62.1.1 ～昭和62.12.31	〃	〃	5年間	100万円
	昭和63.1.1 ～平成1.12.31	(民間住宅ローン残高+公的ローン残高)×1%	〃	〃	〃
	平成2.1.1 ～平成3.3.31	〃	〃	6年間	120万円
	平成3.4.1 ～平成5.3.31	(ローン残高2,000万円以下の部分×1%) + (2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%)	25万円	〃	150万円
第4期	平成5.4.1 ～平成8.12.31	1、2年目: (ローン残高1,000万円以下の部分×1.5%) + (1,000万円超2,000万円以下の部分×1%) + (2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%) 3～6年目: (ローン残高2,000万円以下の部分×1%) + (2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%)	30万円 25万円	2年間 + 4年間	160万円
	平成9.1.1 ～平成10.12.31	1～3年目: (ローン残高1,000万円以下の部分×2%) + (1,000万円超2,000万円以下の部分×1%) + (2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%) 4～6年目: (ローン残高2,000万円以下の部分×1%) + (2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%)	35万円 25万円	3年間 + 3年間	180万円
第5期	平成11.1.1 ～平成13.6.30	1～6年目: ローン残高5,000万円以下の部分×1% 7～11年目: ローン残高5,000万円以下の部分×0.75% 12～15年目: ローン残高5,000万円以下の部分×0.5%	50万円 37.5万円 25万円	15年間	587.5万円
	平成13.7.1 ～平成15.12.31	全期間(10年間): ローン残高5,000万円以下の部分×一律1%	50万円	10年間	500万円

第 6 期	平 16. 1. 1 ～平 16. 12. 31	ローン残高 5,000 万円以下の部分×一律 1%	50 万円	10 年間	500 万円
	平 17. 1. 1 ～平 17. 12. 31	1～8 年目：ローン残高 4,000 万円以下の部分×1% 9、10 年目：ローン残高 4,000 万円以下の部分×0.5%	40 万円 20 万円	〃	360 万円
	平 18. 1. 1 ～平 18. 12. 31	1～7 年目：ローン残高 3,000 万円以下の部分×1% 9、10 年目：ローン残高 3,000 万円以下の部分×0.5%	30 万円 15 万円	〃	255 万円
	平 19. 1. 1 ～平 19. 12. 31	1～6 年目：ローン残高 2,500 万円以下の部分×1% 9、10 年目：ローン残高 2,500 万円以下の部分×0.5% または選択により、 1～10 年目：ローン残高 2,500 万円以下の部分×0.6% 11～15 年目：ローン残高 2,500 万円以下の部分×0.4%	25 万円 12.5 万円 15 万円 10 万円	10 年間 15 年間	200 万円 200 万円
	平 20. 1. 1 ～平 20. 12. 31	1～6 年目：ローン残高 2,000 万円以下の部分×1% 9、10 年目：ローン残高 2,000 万円以下の部分×0.5% または選択により、 1～10 年目：ローン残高 2,000 万円以下の部分×0.6% 11～15 年目：ローン残高 2,000 万円以下の部分×0.4%	20 万円 10 万円 12 万円 8 万円	10 年間 15 年間	160 万円 160 万円
現 在	平 21. 1. 1 ～平 21. 12. 31	ローン残高 5,000 万円以下の部分×一律 1%	50 万円	10 年間	500 万円
	平 22. 1. 1 ～平 22. 12. 31	〃	〃	〃	〃
	平 23. 1. 1 ～平 23. 12. 31	ローン残高 4,000 万円以下の部分×一律 1%	40 万円	〃	400 万円
	平 24. 1. 1 ～平 24. 12. 31	ローン残高 3,000 万円以下の部分×一律 1%	30 万円	〃	300 万円
	平 25. 1. 1 ～平 25. 12. 31	ローン残高 2,000 万円以下の部分×一律 1%	20 万円	〃	200 万円