

## 韓国の未実現キャピタルゲイン税の経済効果

(株) 地域デザイン研究所 正会員 ○李 富貴 鳥取大学工学部 正会員 小林潔司

### 1 研究の背景と目的

譲渡所得税は、実現したキャピタルゲインのみに課税されるので、凍結効果をもたらす土地の転用や開発を抑制する。しかも軽減・特例措置と低い課税標準のため、実際にはキャピタルゲインの還収の機能を十分に果たしていない。そこで、凍結効果をもたらさない課税方法として、実現キャピタルゲインのみならず未実現キャピタルゲインにも課税するという方法が提案されている。

本論文は韓国の土地公概念関連法の中で未実現キャピタルゲイン税としての意味を持っている土地超過利得税法を研究対象として捉え、この法律の経済効果を分析することを目的としている。そのために、第一に、未実現キャピタルゲイン税が土地価格及び土地利用構造に及ぼす影響を理論的に分析する。第二に、韓国の土地超過利得税が実際の土地市場及び土地利用に及ぼす影響を実証的に調べる。

### 2 韓国の未実現キャピタルゲイン税の政策内容

韓国の土地政策を代表する土地公概念関連制度は、土地の所有偏在の是正、開発利益の還元及び社会のニーズに応える土地利用を実現するために導入され、宅地所有上限法、開発利益還収法、土地超過利得税法の3本で構成されている。この中で土地超過利得税法は保有段階で課税される未実現キャピタルゲイン税のことである。

土地超過利得税の政策意図及び内容については次のように要約することができる。第一に、地価上昇利益を期待して保有している土地が各種開発事業や社会・経済的要因によって正常地価上昇率を超過し上昇した場合、超過地価上昇利益の50%を還収する。第二に、地価上昇利益を狙って保有している遊休地を課税対象としている。年間地価上昇率が正常上昇率の1.5倍以上の遊休地には1年ごとに予定課税を行ない、3年ごとにこれを精算する。第三に、算定方式は次の通りである。

課税期間終了日の地価 - {課税期間開始日の地価  
(1 + 課税期間中の正常地価上昇率) + 改良費用 + 資本的支出額}

### 3 未実現キャピタルゲイン税の経済効果に関する理論的分析

土地譲渡所得税率と同率の未実現キャピタルゲイン税

が導入された場合、地価や土地利用はどのような影響を受けるのであろうか。以下では未実現キャピタルゲイン税が中立的であることを示す。

未実現キャピタルゲイン税は土地の値上がり益に対して毎期課税されるので、 $t$ 期の未実現キャピタルゲイン税は $\tau(p_t - p_{t-1})$ である ( $\tau$ : キャピタルゲイン税の税率、 $p_t$ :  $t$ 期の地価)。ここで、0期に土地を売却するかあるいは次期以降に売却を延期するかの意思決定を考える。今期に土地を売却すると、前期から今期までのキャピタルゲインに課税され、税引き後の売却収入は $p_0 - \tau(p_0 - p_{-1})$ となる。これを代替資産に投資すると、来期の資産額は

$$(1+r)[p_0 - \tau(p_0 - p_{-1})] \quad (1)$$

となる ( $r$ : 利率)。

これに対して、来期まで売却を延期すると、今期末に地代収入 $R_0^A$  ( $R_0^A$ : 0期の農業地代) と来期の売却収入が得られるが、同時に含み益利子税を支払う必要がある。従って、来期の資産額は

$$R_0^A + p_1 - \tau(p_1 - p_0) - r\tau(p_0 - p_{-1}) \quad (2)$$

となる。(1)と(2)から今期の売却と来期の売却とが無差別になる条件は

$$R_0^A + p_1 - (1+r)p_0 - \tau(p_1 - p_0) = 0 \quad (3)$$

である。

次に、今期に土地を購入すると、今期から $T$ 期に売却するまでは住宅地代 $R_t^H$ が得られるが、毎期キャピタルゲイン税を支払う必要があるので、買い手の側が0期に提示する地価は

$$p_0 = \sum_{t=0}^{T-1} \frac{R_t^H - \tau(p_{t+1} - p_t)}{(1+r)^{t+1}} + \frac{p_T}{(1+r)^T} \quad (4)$$

となる。同様に、次の期の1期に提示する地価は

$$p_1 = \sum_{t=1}^{T-1} \frac{R_t^H - \tau(p_{t+1} - p_t)}{(1+r)^t} + \frac{p_T}{(1+r)^{T-1}} \quad (5)$$

となる。(4)式に $(1+r)$ をかけたものを(5)式から差し引くと、

$$R_0^H + p_1 - p_0 = r p_0 + \frac{\tau(p_1 - p_0)}{(1+r)^{T-1}} \quad (6)$$

となる( $R_0^H$ : 0期の住宅地代)。ここで来期の地価に関しては土地所有者と買い手の予想が一致していると仮定すると、(6)式を(3)式に代入することによって、今期の売却と来期の売却が無差別である条件は

$$R_0^A = R_0^H \quad (7)$$

となるので、この課税方式は中立的である。即ち未実現キャピタルゲイン税は売却のタイミングに関して歪みをもたらさず、土地を売却した場合と持ち続けた場合では税額が全く同じである。

未実現キャピタルゲイン税は凍結効果は持たないが、売却収入が発生する前に課税されるので租税抵抗をもたらすほか、客観的な地価の評価が難しい。しかし「含み益利子税付き譲渡所得税」や「売却時中立課税方式」のような納税の延期を認める方式によると、少なくとも前者の問題点に対しては対応できると言える。

岩田氏が提唱した含み益利子税付き譲渡所得税は税制上の非対称性がなくなれば凍結効果は発生せず、どの期についても $R_0^A = R_0^H$ が成立する。従って未実現キャピタルゲイン税は投機を抑制して地価を低下させる効果を持つが、譲渡所得税のように延納の利益を発生させないから凍結効果を発揮せず土地利用にも影響を及ぼさない。

また八田氏が提唱した売却時中立課税方式は、土地の保有期間に拘わらず土地譲渡所得税の実効税率を等しくすることによって、その実質的負担の軽減を相殺しようとするものである。これは未実現キャピタルゲイン税を売却時点まで繰り延べ、繰り延べ分の税額の評価に土地の収益率を用いるのである。

#### 4 韓国の未実現キャピタルゲイン税の経済効果に関する経験的分析

##### 4.1 制度導入後の土地市場及び土地利用における変化

不動産市場の動向は景気との関連が強いので、最近の地価下落については長期的な観察が必要であろう。しかし多くの人は地価安定への効果を認めており、実際の土地市場においても土地神話は崩れている(表1)。

表1 地価変動率(資料:建設部) (単位:%)

| 年度<br>地域 | 1990  | 1991  | 1992  | 1993  |
|----------|-------|-------|-------|-------|
| 全国       | 20.58 | 12.78 | -1.27 | -7.38 |
| ソウル      | 31.18 | 11.15 | -2.78 | -8.72 |
| 6大都市     | 26.97 | 13.46 | -2.59 | -8.05 |
| 中小都市     | 18.60 | 13.69 | 0.18  | -6.58 |

土地超過利得税法は土地市場の秩序回復を目的としているが、それは土地の利用を通じて行われる街づくりの結果が現われる。この制度は、課税対象者からの抵抗が大きい反面、都市開発のための財源確保や土地需要の抑制、供給促進、遊休地の利用を促進している。

しかし、この制度は遊休地の吐き出し効果を狙ったわけであるが、納税対象者の多くは税金の納付や建築行為により法律の適用から逃れている(表2)。このため、宅地の細分化や遊休地の早期開発などが生じ、長期的な土地の有効利用に悪影響を与えている。

表2 土地超過利得税の課税対象者の建築動機(単位:%)

| 区分    |            | 建設景気の<br>状況 | 採算の<br>確保可能 | 土地公課<br>念の実施 | 建築法規<br>の緩和 | その他  |
|-------|------------|-------------|-------------|--------------|-------------|------|
| 用途別   | 住居専用       | 7.7         | 23.1        | 38.5         | 15.4        | 15.4 |
|       | 住居用        | 2.7         | 13.3        | 64.0         | 5.3         | 14.7 |
|       | 商業用        | 6.7         | 13.3        | 53.3         | 3.3         | 23.3 |
|       | その他        | 0.0         | 23.1        | 53.9         | 0.0         | 23.1 |
| 予想租税別 | 超過所有負担金(1) | 0.0         | 7.1         | 71.4         | 7.1         | 14.3 |
|       | 土地超過利得税(2) | 3.8         | 15.1        | 64.2         | 1.9         | 15.1 |
|       | (1)+(2)    | 4.2         | 4.2         | 79.2         | 0.0         | 12.5 |
|       | 納税拒否       | 5.8         | 26.9        | 28.9         | 11.5        | 26.9 |
| 合計    |            | 4.1         | 15.9        | 55.9         | 6.9         | 17.2 |

(資料:韓国土地開発公社、土地公課念制度が建設活動に及ぼす効果分析、1992)

##### 4.2 韓国の未実現キャピタルゲイン税の問題点及び対策

土地超過利得税法はバブル経済の悪化を防止する緊急立法であり、資産保有の手段として土地に流れ込む仮需要の資金流入を抑制することに重点が置かれていた。特に遊休地を課税対象にしているので、便宜的利用形態に逃げ込むような土地利用を回避することはできない。これを考えると、土地の利用形態や規模を問わず時価に対して一定率の保有税をかけ、土地の有効利用を通じて地価安定を達成する方法を工夫する必要がある。従って、公示地価に依存している現行の課税方式よりは、遊休地に限らず全ての土地に適用し、含み益利子税付き譲渡所得税や売却時中立課税方式で未実現キャピタルゲインを還収する方法も考えられる。

#### 5 まとめ及び今後の課題

本論文では韓国の未実現キャピタルゲイン税の経済効果を理論的・実証的に分析した。今後の課題として、土地利用への悪影響を最小限に抑さえられる未実現キャピタルゲイン税の課税方式を工夫する必要がある。

##### 参考文献

1. 岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康(1993)「土地税制の理論と実証」『東洋経済新報社』pp.100-124.
2. 金本良嗣(1994)「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『住宅土地経済』夏季号、pp.12-23.
3. 八田達夫(1988)「直接税改革」『日本経済新聞社』.
4. 李 富貴・熊田慎宣(1994)「韓国の土地超過利得税法が都市の宅地供給に及ぼす影響」『都市計画論文集』No.29、pp.625-630.