

韓国における総合不動産税に関する考察

李 熙 錫*

**Research on land possession taxation in South Korea:
On the newly introduced tax on the possession of real property**

LEE, Hee Suk*

Land problems in South Korea consist chiefly of the growth of land values and the bias of the land ownership. These suppress a healthy life of the people. To improve land problems, the Public Concept of Land Ownership System was introduced in the Land Taxation Reform of 1990. Public Concept of Land Ownership valued the public in terms of land, and restricted its use. The Comprehensive land tax was introduced at the same time. Afterwards, the price of land stably changed. However, due to the influence of the South Korean Currency crisis in 1977, the price of land fell, and the Public Concept of Land Ownership was withdrawn in order to give priority to economic rebuilding. Afterwards, the price of land rose again and bias of the land ownership came to be feared. As a result, Land Possession Taxation Reform introduced the Possession of Real Property, and regulation that raised the tax of both excessive land ownership and that for speculative purpose was established.

This article examines the Real Estate Possession Tax of South Korea, and considers what role land problems played. The detailed content of the Possession of Real Property introduced in especially 2005 is examined and analyzed.

Chapter 1 takes up land problems in South Korea. The growth of land values, bias of land ownership, and bias of house ownership are chiefly discussed.

Chapter 2 examines the substantial content and features of the Public Concept of Land Ownership system, the property tax, and the Possession of Real Property in land possession taxation.

Chapter 3 considers various problems of the Possession of Real Property in terms of the method of calculation according to household, dual taxation, and the fairness of the tax burden.

In conclusion, it is reasoned that the function of the Possession of Real Property as land possession taxation is strengthened, and is useful for the stability of the price of land and the improvement of the bias of land ownership. However, lessening the burden of large taxation is deemed necessary to improve the daily life of even the average household.

(* 城西国際大学 研究員)

目次

はじめに

1. 土地問題
2. 土地保有課税の特徴
3. 総合不動産税の諸問題

おわりに

はじめに

韓国の土地問題は、1980年代末に社会経済問題だけではなく、政治問題にまで発展した。特に、地価の上昇と土地所有の偏在は土地税制改革をもたらした。これにより土地税制は、公共性を重視した土地公概念の理念のもとで、宅地超過所有負担金、開発負担金、土地超過利得税、総合土地税が導入された。これらの土地税制は、主に地価の上昇と土地所有偏在を是正することが最大の目的として実施された。

しかし、1997年末に起きた韓国通貨危機の影響によって地価が急落した。政府当局は、景気回復を最優先したことにより、土地税制を大きく後退させた。具体的に、宅地超過所有負担金と土地超過利得税は廃止し、開発負担金はその機能を縮小させた。土地保有課税は、総合土地税が土地問題を改善する大きな役割を果たすことになったが、総合土地税だけでは地価の上昇と土地所有の偏在に十分な対応ができなかった。その結果、ソウルを中心とした地価の上昇は、再び土地・住宅問題を引き起こした。これは土地公概念関連制度の廃止によって地価上昇を助長したこともその要因の一つであった。

これにより土地保有課税は2005年に大きな改革が行われた。すなわち、総合土地税が廃止され、その機能は財産税と総合不動産税に役割を分散させることになった。財産税は従来からの家屋に、新たに低額の土地分を吸収させることにした。また、総合不動産税は高額な土地分に対して高率の税を課する仕組みになった。これは、土地公概念の理念を復活させる税制として注目され、不動産投機と土地・住宅所有の偏在を是正させることに期待が高まった。

政策当局によると、土地保有課税の改革は不動産所有者に対し地方税より高い税率である国税として総合不動産税を導入することで、不動産保有に対する税負担の公平性を高め、不動産価格の安定と地方財政の均衡的発展、そして国民生活の健全な発展に貢献できるとしている。

そこで、本稿は韓国の土地保有課税を取り上げ、土地保有課税が土地問題に対してどのような機能を果たしているかを考察する。特に、新しく導入された総合不動産税は地価の安定と土地所有偏在の改善に如何なる影響を及ぼすかについて詳細な分析・検討を行い、問題点を明らかにする。

1. 土地問題

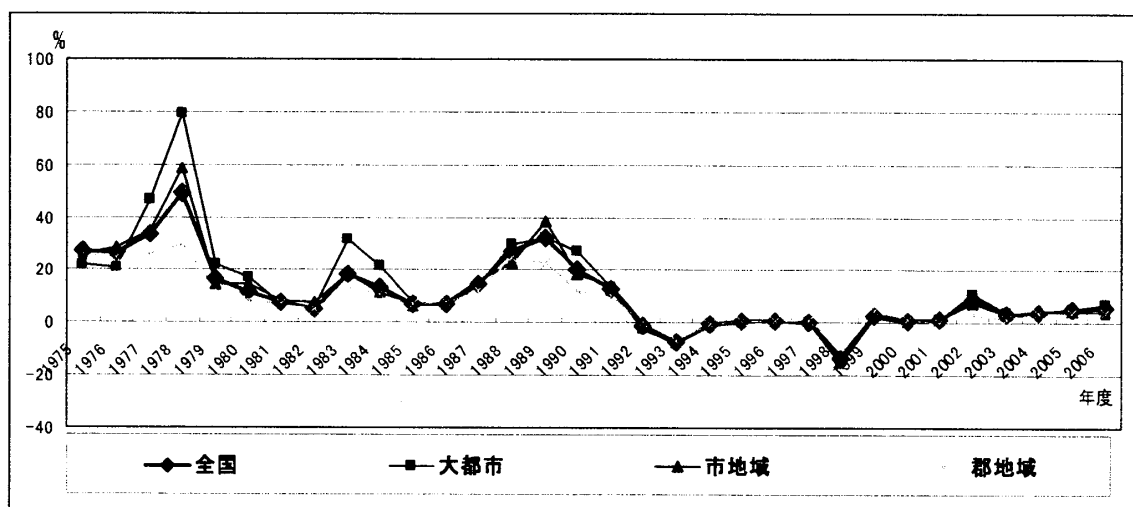
韓国の主な土地問題は地価の上昇と土地所有の偏在である。

図1の地価の上昇率に示したように、地価は大きく3回の波を描いている。この地価上昇の要因については、それぞれの時期に市中の過剰流動性が発生したことで住宅供給が不十分であったことによる。

第1回目の地価上昇は、1977年から1979年の間に発生した。当時、韓国経済は高度経済成長期にあり、中東に大手建設企業が労働者を多く派遣しオイルマネーが流入された。いわゆる、中東ブームによって市中に金余り現象が発生したが、これが市場にうまく吸収できず、土地投機にむかったのである。さらに、地方から職を求めて大都市に多くの労働者が集中したことも地価を押し上げる要因になったのである。

第2回目は、1988年から1990年の間に再び地価が上昇した。この時期は、1980年代初期において景気が低迷したことにより住宅供給に不均衡が生じた。また、ソウルオリンピックや貿易収支の黒字によって市中に過剰流動性が発生したことが地価を押し上げる要因に

図1 地価の上昇率



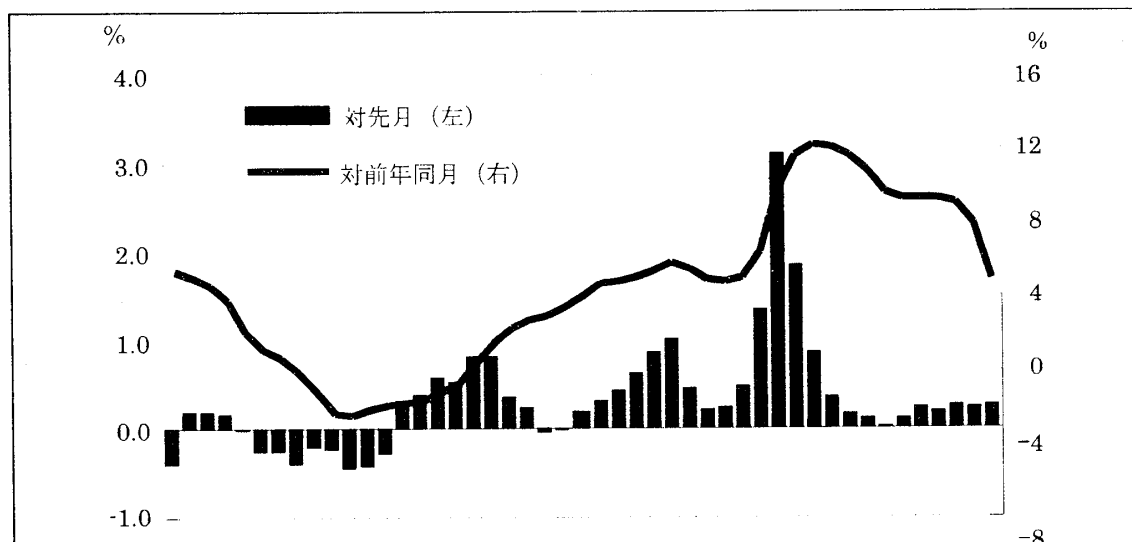
出所：韓国統計庁 (<http://www.kosis.kr/>) より作成。

なったのである。

第3回目は、これまでの地価上昇のパターンとは異なった。その特徴は、以前の地価上昇は全国的な地価の上昇であったが、2000年からはソウルと首都圏を中心にした上昇であり、また上昇期間が長期化する傾向があった。これは1997年末におきた韓国通貨危機がその大きな要因である。政府当局は、通貨危機によって麻痺状況になった経済の再建、景気回復を優先したため、不動産景気の活性化を推進した。これにより、土地税制においては1990年から実施していた土地公概念の関連制度を後退させ、土地保有税は軽減した。また、取得・登録税および譲渡所得税等は、広範囲で規制緩和が行われた。当時、景気回復のため規制緩和を行ったことは必然的な措置であるが、不動産投機を防ぐための基本的な規制すらなくしたことは、その後の地価上昇に悪影響をもたらしたのである¹。

一方、最近の住宅売買価格は、土地価格と異なる推移を見せている。図2の住宅価格の推移に示したように、2004年度においては下落傾向であったが、2005年からは右方上がりの上昇である。2007年に入ってから若干下落しているが、主に土地価格より住宅価格が上昇している。

図2 住宅売買価格の推移



出所：韓国国民銀行住宅価格動向調査 (<http://www.kbstar.com/>) より作成。

土地所有の状況は、1988年に土地公概念委員会によって、韓国で初めて公開された。表1の土地所有の状況に示したように、全国の民有地を所有している階層のうち、上位5%の人は、ソウル57.7%、釜山73.2%、大邱72.6%、城南（ソウル郊外）71.9%であり、全国平均は65.2ポイントを占めている。上位25%の人は、ソウル77.8%、釜山89.5%、大邱

92.4%、仁川88.8%、城南95.1%を占めている。全国平均は90.8ポイントであり、まさに、25%土地所有者が全国の民有地の9割を所有していることになる。

表1 土地所有の状況

(単位：%)

全国土地所有階層	全国平均	ソウル	釜山	大邱	仁川	光州	大田	城南
上位5%	65.2	57.7	73.2	72.6	64.2	55.7	65.1	71.9
上位10%	76.9	65.9	81.4	82.4	77.8	69.4	76.4	83.5
上位25%	90.8	77.8	89.5	92.4	88.8	88.4	88.2	95.1

出所：土地公概念委員会『土地公概念委員会研究報告書』国土開発研究院、1988年。

また、2005年度の行政自治部（総務省）の発表で、住宅所有の状況が明らかになった。表2の住宅所有の状況に示したように、最も多くの住宅を所有している人の中で1位は1,083軒、2位819軒、3位577軒を所有しており、10位341軒、30位は340軒の住宅を所有している。

表2 住宅所有の状況

順位	住宅数	順位	住宅数	順位	住宅数
1位	1,083軒	5位	476軒	9位	403軒
2位	819軒	6位	471軒	10位	341軒
3位	577軒	7位	412軒	11～30位	149～340軒
4位	521軒	8位	405軒	合計	9,923軒

注) 2005年8月12日基準。

出所：行政自治部（総務省）。

2. 土地保有課税の特徴

韓国の土地課税は、土地の保有に着目し課している。その根拠としては、行政サービスと資産価値の増加という因果関係に着目することで、持つ者と持たざる者や多く持つ者と少ししか持たない者との資産格差を是正すること、資産としての土地保有の有利性を削減すること、土地保有コストを引き上げ土地の有効利用を促進すること等がある。主に、税負担の公平性確保と土地対策の一環としての観点から課税の根拠が求められている²。

その特徴は、総合不動産税のみが国税であるが、それ以外の保有課税は地方税が中心である。応益課税原則よりは、応能課税原則を重視している。また、現在、実施している財産税と総合不動産税は合算・累進課税方式で課税されている。特に、土地保有課税は地方税の財源としての役割が非常に大きい。

土地保有課税は、1990年前後の第2回目の土地上昇期において大きく改正された。地価の高騰と土地所有の偏在が社会経済問題にとどまらず、政治問題まで影響を及ぼしたことによって新しく導入されたのが土地公概念である。前述したように、土地公概念に土地の所有権は認めるが、その利用については公共の福祉を重視するという理念のもとで宅地超過所有負担金（保有課税）、開発負担金（譲渡課税）、土地超過利得税（譲渡課税）が1989年に導入され、1990年から実施された。

表3の主な土地保有課税の変遷に示したように、総合土地税は既存の土地過多保有税と財産税の土地分を吸収統合し、導入された。それにより、財産税は日本の固定資産税と同様、住宅と土地に対する課税であったが、住宅分だけに改正されたのである。

2000年以降、土地価格と住宅価格は再び上昇し、国民生活を圧迫した。これを改善するため2004年に導入されたのが、既述した総合不動産税である。これは総合土地税の課税対象のうち、高額な土地分は総合不動産税に、低額の土地分は財産税に吸収された。

次に、1990年代以降の土地保有課税を具体的に考察すると以下の特徴がある。

宅地超過所有負担金は、土地公概念の理念によって導入され、個人又は法人が所有する宅地の面積を定め、これを超過する宅地に対して超過負担金を課する税金である。これによって土地の処分、利用、開発を促し、宅地の供給を安定化させるという狙いがあった。また、個人において行政地域別に所有面積を制限し、法人においては原則的に宅地所有を禁止する³。個人の所有面積は、6大都市⁴は200坪、市地域は300坪、そして邑・面地域は400坪に制限した。また、利用、開発義務期間中の宅地、開発制限区域内の宅地、建築禁止の宅地、建設が不可能な宅地等を除いて、所有限度を超過した宅地に対しては超過負担

表3 主な土地保有課税の変遷

年 度	主 要 変 遷 内 容
1986年	土地過多保有税（地方税）新設
1989年	1 総合土地税（地方税）新設 財産税（地方税）と土地過多保有税を廃止し、吸収統合 2 土地超過利得税（国税）新設 3 準租税の「開発負担金制度（国税、地方税）」、「宅地超過所有負担金制度（地方税）」の新設
1998年	土地公概念制度の宅地超過所有負担金と土地超過利得税（1998年9月19日）を廃止
2002年	開発負担金中止（首都圏以外の地域）
2003年	総合不動産税導入
2004年	開発負担金中止（首都圏） 総合土地税廃止
2005年	総合不動産税（国税）施行 財産税は、総合土地税の一部土地分を吸収統合

金を賦課する内容であった。宅地価格は公示地価を基準として算定された。そして、負担金の納付方法は現金納付が原則であったが、当該賦課対象の土地に対する物納も可能になった。1992年から毎年6月1日を基準日として賦課するが、1998年1月1日以降の宅地超過所有負担金については法律の廃止により賦課しなくなった。

総合土地税は、非生産的な目的の土地過多保有を抑制し、土地の供給を促進することで、地価の安定と土地投機の根絶を図ることを目的して導入された。個人や法人が保有する全国の土地を総合合算し、対人別に土地の保有価額に応じた担税力にふさわしい累進課税によって公平な課税を実現しようとした。

全国の複数の自治体に土地を所有している場合、各市郡の長が課税対象土地の調査内容を行政自治部に報告する。そして報告を受けた行自部は、それを電算で合算処理を行う。行政自治部の長官は合算した課税標準額に対して所定の税率を適用した後、市郡に税収を配分する。その配分方法は、納税者の合算された課税標準額に対して当該市郡に所有する土地の課税標準額の割合によって決められる。このように中央政府が集約して課税するという仕組みから、税率は必然的に全国一律ということにならざるを得なくなる。

納税義務者は、毎年6月1日、課税対象の土地を事実上、保有している者である。課税対象は、地籍法に規定するすべての土地で用途によって合算累進課税対象と分離比例課税に区分される。さらに合算累進課税対象は、総合合算課税と別途合算課税に、分離比例課税は比例軽課と比例重課に分けられる。

具体的に、別途合算の対象土地は一般営業用の建築物である。住居と工場用建物をのぞく建築物の付属土地で、一定面積以内のものである。そして分離課税のうち、定率課税は一定の基準に合致する工場建築物の付属土地、農地、牧場用地、保全林地等である。また、重課税の対象は住居用土地のうち基準面積を超える部分、つまりゴルフ場、別荘、高級娯楽場用地等である。そして総合合算の対象となるのは、以上の別途合算と分離課税の対象地を除く、すべての土地であり、主に以下のようなものである。

- ① 住居用土地（6大都市は200坪、一般市は300坪を上限とする）
- ② 不在地主の所有農地（田畑、果樹園）、法人所有農地
- ③ 分離課税対象外の林野
- ④ 工場用地、牧場用地のうち基準面積を超過する土地

総合土地税の課税標準は、個別公示地価⁵に課税標準適用比率⁶を掛けて算出した時価標

準額である。ただし、総合合算課税分と別途合算課税分については、全国の土地の時価標準額を所有者別に合算した価格が課税標準となる。また、分離課税対象土地として決定された土地等は、他の土地と合算せず、筆地別に時価標準額を課税標準額とし適用される。

税率は、超過累進体系を採用している。しかし、もともとは単一、定率体系であったが、1990年から原則的に複数、累進税率体系を採用している。

1989年6月に土地過多保有税を総合土地税に拡大導入し、すべての土地を対象として全国単位を合算し累進課税を実施している。その結果、税率構造等が従来の応益課税の重視から応能課税の重視に転換され、税負担の均等化、適正化が確保できるようになった。総合土地税の税率構造は、表4、表5、そして表6に示した。

表4 総合合算課税対象土地（住居用建築物付属土地等）

課税標準	税率
2,000万ウォン以下	課税評価額の2/1000
2,000万ウォン超過 5,000万ウォン以下	4万ウォン+ (2,000万ウォンを超える金額×3/1000)
5,000万ウォン超過 1億ウォン以下	13万ウォン+ (5,000万ウォンを超える金額×5/1000)
1億ウォン超過 3億ウォン以下	38万ウォン+ (1億ウォンを超える金額×7/1000)
3億ウォン超過 5億ウォン以下	178万ウォン+ (3億ウォンを超える金額×10/1000)
5億ウォン超過 10億ウォン以下	1,128万ウォン+ (10億ウォンを超える金額×20/1000)
10億ウォン超過 30億ウォン以下	5,128万ウォン+ (30億ウォンを超える金額×30/1000)
30億ウォン超過 50億ウォン以下	1億1,128万ウォン+ (50億ウォンを超える金額×50/1000)
50億ウォン超過	

出所：魯英勲『総合土地税の施行経験と評価』韓国租税研究院、1996年。

表5 別途合算課税対象土地（事務室、商店街等一般営業用建築物付属土地）

課税標準	税率
1億ウォン以下	課税評価額の2/1000
1億ウォン超過 5億ウォン以下	30万ウォン+ (1億ウォンを超える金額×4/1000)
5億ウォン超過 10億ウォン以下	190万ウォン+ (5億ウォンを超える金額×5/1000)
10億ウォン超過 30億ウォン以下	440万ウォン+ (10億ウォンを超える金額×6/1000)
30億ウォン超過 50億ウォン以下	1,640万ウォン+ (30億ウォンを超える金額×8/1000)
50億ウォン超過 100億ウォン以下	3,240万ウォン+ (50億ウォンを超える金額×10/1000)
100億ウォン超過 300億ウォン以下	8,240万ウォン+ (100億ウォンを超える金額×12/1000)
300億ウォン超過 500億ウォン以下	1億1,128万ウォン+ (500億ウォンを超える金額×20/1000)
500億ウォン超過	

出所：魯英勲『総合土地税の施行経験と評価』韓国租税研究院、1996年。

表6 分離課税対象土地

課税対象	税率
・自耗農地（畑・水田・果樹園）、一族糸文及び特殊法人所有農地	課税標準額の1000分の1
・特殊開発林、営農計画認可林、一族一門の所有林等分離課税対象林野	課税標準額の1000分の1
・基準面積内の牧場用地	課税標準額の1000分の1
・基準面積内の工場用地	課税標準額の1000分の3
・韓国土地開発公社、大韓住宅後者の分譲、供給、賃貸用土地及び発展用、鉦区内の土地	課税標準額の1000分の3
・ゴルフ場、別荘用土地、高級娯楽場用の土地	課税標準額の1000分の50
・基準面積超過住居用の土地	課税標準額の1000分の50
・その他分離課税対象の土地	課税標準額の1000分の3

出所：魯英勲『総合土地税の施行経験と評価』韓国租税研究院、1996年。

財産税は地方税であり、2005年に財産税の統合によって不動産のうち、建物に対して財産税が賦課されるようになった。普通税としての財産税の目的は、地方自治体の税収確保であるが、統合される前の財産税は、総合土地税と共に政策課税としての役割が強かった⁷。

2005年1月5日に政府当局の不動産対策の一環として財産税は改正された。表8の財産税の標準課税に示したように、不動産のうち土地と建物を課税対象にした。また、土地、建築物、そして住宅に分け、住宅はその附属土地を建物とともに課税対象にした。土地は以前の総合土地税と同様、総合合算課税対象と別途合算課税対象に区分する。したがって林野や更地を持つ納税義務者と持家の納税義務者は、一つ（土地又は住宅）の財産税の課税対象だけを持つことになる。店舗のような建物を持つ納税義務者は、建物と附属土地の二つの財産税の課税対象になる。納税義務者は、原則的に課税基準日である6月1日に所有しているものである。不動産の所有においては国家などが保有している不動産、不動産の使用用途においては公益的な用途に使用される不動産などは財産税が課税されない。財産税の納付地は、それぞれの不動産所在地を管轄する地方自治体である。

財産税の課税標準は、2005年1月改正時に取得税の時価標準額になった。土地と住宅は、不動産公示価格及び鑑定評価の公示価格であり、住宅以外の建物は法律で定めた一定基準を大統領令に基づいて自治体の長が決定する。表7の財産税の年度別適用比率に示したように、大統領令によって定めた適用比率で算出される。

表7 財産税の年度別適用比率⁸

	2005年	2006年	2007年	2008年～2016年	2017年
住宅	50%			毎年5%引き上げ	100%
土地住宅以外の建築物	50%	55%	毎年5%引き上げ	100% (2015年)	

表8 財産税の標準税率

住 宅			総合合算課税 (土地)			別途合算課税 (土地)		
課税標準	税率	累進控除	課税標準	税率	累進控除	課税標準	税率	累進控除
4千万ウォン以下	0.15%	—	5千万ウォン以下	0.20%	—	2億ウォン以下	0.20%	—
4千万ウォン超過～1億ウォン以下	0.30%	6万ウォン	5千万ウォン超過～1億ウォン以下	0.30%	5万ウォン	2億ウォン超過～10億ウォン以下	0.30%	20万ウォン
1億ウォン超過	0.50%	14万ウォン	1億ウォン超過	0.50%	25万ウォン	10億ウォン超過	0.40%	120万ウォン

財産税の課税標準は、再び不動産別で時価標準額に一定比率を乗じる。総合合算課税対象と別途合算課税対象は、納付地である市郡区の管轄区域内に所在するそれぞれの土地の金額を合算して計算する。分離課税対象の土地、住宅、建物は納税地である市郡区の管轄区域内に所在する課税物件を、各対象の物件別に算出する。

このように計算された課税標準に対して適用される財産税の標準税率は、表8の財産税の標準税率に示したように、総合合算課税対象（土地）は0.20%、0.30%、0.50%、別途合算課税対象（土地）は0.20%、0.30%、0.40%、別荘以外の住宅は0.15%、0.30%、0.50%に分けられている。すべて3段階の超過累進税率構造を採用している。残りの不動産については、その用途を考慮して単一税率を適用するのである。

次に、総合不動産税は地方自治体が賦課する総合土地税の他に、一定基準を超過する土地と住宅所有者に対し、国税庁が別の方法で累進課税を適用し国税として賦課する制度である。主に、高額不動産保有者に対して総合不動産税を賦課する。それは、既述したように不動産保有に対して租税負担の公平性を高め、不動産の価格安定を図ることで地方財政の均衡ある発展と国民経済の健全な発展に貢献できることを目的としている。

導入の背景は、2001年以降、ソウル市の江南地域及び新都市地域のマンション価格の上昇による投機抑制策として2005年1月5日に導入された。しかし、2005年7月1日に地方自治体と中央政府間において権限争いが発生したことから、2005年6月に江南区民による集団訴訟によって2005年12月31日に基準金額および税率に対する改正が行われた。

総合不動産税は、2005年は個人別に合算して賦課したが、2006年からは世帯別に合算して賦課している。世帯の範囲は、住宅または土地の所有者及びその配偶者が同一した住所または住家⁹で生計を共にする直系尊属（配偶者を含む）及び兄弟姉妹であり、就学、病気による療養、仕事上の事情により住所地、または住家を一時退去した者も同一世帯に含まれる。その他、配偶者がいなく1世帯とみなされるのは、①30歳以上であり、②配偶者が死亡或いは離婚した場合、③「所得税法」による所得が「国民基礎生活保障法」によ

る最低生活費の水準以上で、所有している住宅または土地を管理、維持しながら独立された生活をしているものである。

課税の基準日は、毎年6月1日であり、定期申告は毎年12月1日～12月15日までになっている。総合不動産税は、物納と分納がある。物納は、納付する税額が1千万ウォンを超過した場合、課税対象である住宅及び土地のうち、管理、処分が可能な財産の公示価格を基準として物納申請ができる。分納は納付する税額が1千万円を超過する場合、その超過金額、または2千万円を超過した場合、税額の50%以下の金額を納付期限の経過日から45日以内であれば可能である。

納税義務者は、毎年6月1日に基準金額を超過する財産所有者である。住宅及び総合合算課税土地は、個人は世帯別の合算額が公示価格基準である。住宅は世帯別に合算して6億ウォンを超過したものであり、合計額が同額の場合は、先に申告したものを対象にする。納入期限は毎年12月1日～12月15日の間に住所地の管轄税務署に申告、納付するようになっている。

表9の課税体系に示したように、課税対象は住宅（財産税が賦課される土地としての住宅）と土地（分離課税土地は除外）であり、課税対象金額を基準にして区別する。すなわち、総合不動産税は、財産税のうち、住宅、総合合算課税対象、別途合算課税対象の土地がその対象になる。

住宅および総合合算課税の土地（更地等）は、世帯別による合算課税方式であり、世帯別に全国を対象にして合算した価格が課税基準金額になる。その金額が3億ウォンを超過した場合、税が発生する。ただし、法人は人別に合算して賦課する。別途合算課税対象の土地は、人別による合算方式であり、全国を対象にして合算した価額が課税基準金額（40億ウォン）を超えると課税対象になる。

表9 課税体系

(単位：年度)

課税対象	金額	基準金額	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
住宅	6億ウォン	住宅 公示価格	70%	80%	90%	100%						
土地	総合 合算 課税	3億ウォン	個別 公示価格	70%	80%	90%	100%					
	別途 合算 課税	40億ウォン	個別 公示価格	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%

出所：国税庁『総合不動産税の実務解説』2006年より作成。

表 10 課税対象の区分

		財 産 の 種 類	財産税	総合不動産税
建 築 物	住居用	住宅（アパート、マンション）	課税	課税
		別荘（住居用建築物で休養、避暑用に使用するもの）	課税	×
		一定の賃貸住宅、寄宿舍、社員寮賃貸住宅など	課税	×
	その他	一般建築物（商店、事務室、ビル、工場、事業用建物）	課税	×
土 地	総合合算課税	更地、林野、牧場用地、一部農地など	課税	課税
		財産税分離課税対象土地のうち、基準超過土地	課税	課税
		財産税別途合算課税土地のうち、基準超過土地	課税	課税
		財産税分離課税・別途合算課税対象ではないすべての土地	課税	課税
	別途合算課税	一般建築物の付属土地	課税	課税
		法令上における許認可をうけた事業用土地	課税	課税
	分離課税	一部農地、林野、牧場用地など	課税	×
工場用地の一部、供給目的の保有土地		課税	×	
ゴルフ場、高級娯楽場用の土地		課税	×	

課税の適用比率については、住宅及び総合合算土地を2006年に70%まで引き上げた。その後、毎年10ポイントずつ徐々に引き上げ、2009年に公示地価の100%にすることになっている。別途合算課税の土地は、2006年55%にした。その後、毎年5%ずつ引き上げ、2015年は公示地価の100%が課税標準になる予定である。

しかし、財産税で適用される一部の分離課税は、総合不動産税を課税しない。表10の課税対象の区分に示したように、財産税の分離課税のうち、高率である別荘、ゴルフ場、娯楽施設、低率である一部の農地（0.07%）、工場用地（0.20%）等は、財産税だけが課される仕組みであり、総合不動産税は除かれる。また、住宅以外の建物である商店、事務用建物、工場等は、同じく総合不動産税が非課税とされ、財産税のみが課される。一定の賃貸住宅、寄宿舍、社員寮賃貸住宅なども総合不動産税の課税対象から除かれる¹⁰。

総合不動産税の課税標準および適用比率（2006年）を示すと、次の通りである。

- ① 住宅分＝{世帯別（法人は人別）全国合算公示価格－6億ウォン}×70%
- ② 総合合算土地分＝{世帯別（法人は人別）全国合算公示価格－3億ウォン}×70%
- ③ 別途合算土地分＝{人別、全国合算公示価格－40億ウォン}×55%

土地に対する総合不動産税は、課税基準額（6億ウォン）を超過した金額に対して、財産税の二重課税を避けるため、住宅分の財産税を税額控除にしている。また、急激な税負担を防ぐため税の負担上限制度を設けている¹¹。

2006年度に実施された総合不動産税の税率は、表11に示した通りである。住宅におけ

表 11 総合不動産税の税率

住 宅			総合合算課税 (土地)			別途合算課税 (土地)		
課税標準	税率	累進控除	課税標準	税率	累進控除	課税標準	税率	累進控除
3億ウォン経過	1.0%	—	17億ウォン以下	1.0%	—	160億ウォン以下	0.6%	—
3億ウォン経過～ 14億ウォン以下	1.5%	150万 ウォン	17億ウォン経過～ 97億ウォン以下	2.0%	1700万 ウォン	160億ウォン経過～ 960億ウォン以下	1.0%	6400万 ウォン
14億ウォン経過～ 94億ウォン以下	2.0%	850万 ウォン	97億ウォン経過	4.0%	2億 1100万 ウォン	960億ウォン経過	1.6%	6億 4000万 ウォン
94億ウォン経過	3.0%	1億 250万 ウォン						

る総合不動産税の税率は、1.0%、1.5%、2.0%、3.0%の4段階であり、超過累進課税をとっている。総合合算課税対象の土地は、1.0%、2.0%、4.0%、別途合算課税対象の土地は、0.6%、1.0%、1.6%であり、それぞれ3段階の超過累進課税構造になっている。また、住宅分の総合不動産と同様、財産税の税額控除と税の負担上限制度を設けている。

<財産税と総合不動産税の事例：2006年度の場合>

—仮定：時価総額9億ウォンであるマンション—

(2008年1月基準で1ウォンが0.12円である) —

- 1) 総合不動産税3億ウォン(9億ウォン－6億ウォン)×70%(課税適用率)×1%(課税標準3億ウォン以下の税率)＝210万ウォン
- 2) 総合不動産税210万ウォンから財産税として計算された部分を差し引く。
- 3) 財産税3億ウォン×50%(課税適用率)×0.5%(税率)＝75万ウォン
- 4) 2006年の総合不動産税210万ウォン－75万ウォン＝135万ウォン
- 5) 2005年財産税課税標準4億5,000万ウォン(9億ウォン×課税標準適用率50%)であるため財産税累進控除24万ウォン＋3億5,000万ウォン(4億5,000万ウォン－1億ウォン超過金額×0.5%)＝199万ウォン
- 6) 地方教育税(財産税額の20%)と農漁村特別税を加算する。地方教育税(財産税199万ウォン×20%＝398,000ウォン)、農漁村特別税(総合不動産税135万ウォン×20%＝27万ウォン)
- 7) 2006年土地保有税(財産税＋総合不動産税＋地方教育税＋農漁村特別税)は、1,990,000ウォン＋1,350,000ウォン＋398,000ウォン＋270,000ウォン＝4,008,000ウォンになる。

3. 総合不動産税の諸問題

(1) 世帯別合算課税方式

総合不動産税の導入が検討された時、旧所得税は資産所得に対する夫婦合算課税方式を規定していたことが憲法違反の判決を受けた。この状況の中で、総合不動産税は個別課税方式を考慮した税の改革が行われようとしていた。しかし、総合不動産税の導入が本格的に議論された2003年と2004年に総合不動産税の納税者が課税を逃れるため、家族間の贈与が急増した。これにより2005年の改正では世帯別の合算課税方式が正式に導入され、2006年から実施されている。

表12の贈与税と所得税の推移に示したように、2003年と2004年において贈与税はそれぞれ81%、35%増加した。所得税は同年において8.5%、12.7%となり、増加率が著しいのである。総合不動産税の論議が本格的に行われた2003年と2004年に前述したように世帯間贈与が増加したことを考えると、課税の公平と政策目標の達成という観点からは、やむを得ない措置であったかもしれない。

表 12 贈与税と所得税の推移

(単位：ウォン)

		2000年	2001年	2002年	2003年	2004年
贈与税	税 収	5,401億	5,184億	4,583億	8,297億	1兆1,199億
	増加率	0%	-4%	-11.60%	81%	35%
所得税	税 収	17兆5,088億	18兆6,629億	19兆1,604億	20兆7,873億	23兆4,340億
	増加率	0%	6.60%	2.70%	8.50%	12.70%

出所：国税庁『国税統計年報』各年度。

しかし、チェ氏は旧所得税による資産所得の合算課税制度の違憲判決が、同じく総合不動産税の世帯別合算課税も「家族に対する税制上の差別が違憲の恐れがある」と指摘している¹²。所得税や土地保有課税は、家族に対する課税単位を個人か、夫婦あるいは世帯かに議論が巻き起こしている。

結局、この論争は、土地・住宅問題の深刻さ、世帯別以前の租税回避問題の視点から課税方式を探るべきである。

(2) 二重課税

総合不動産が導入される前は、総合不動産税と財産税の二重課税問題が指摘された。政

府当局は、同一の不動産に対して国税と地方税をそれぞれ賦課していることは外見上、二重課税に見えるが、同一財源に対して国税と地方税を賦課しているのは国家と地方間の財政を考慮した政策課税であるとした。すなわち、不動産保有に対して、地方は財産税、国家は総合不動産税を徴収するのは法律的、理論的、納税便宜などの問題を考慮した措置であると説明していた¹³。しかし、導入後は総合不動産税を賦課する際に、同年の財産税を控除する制度を設けたので二重課税論争は回避された。

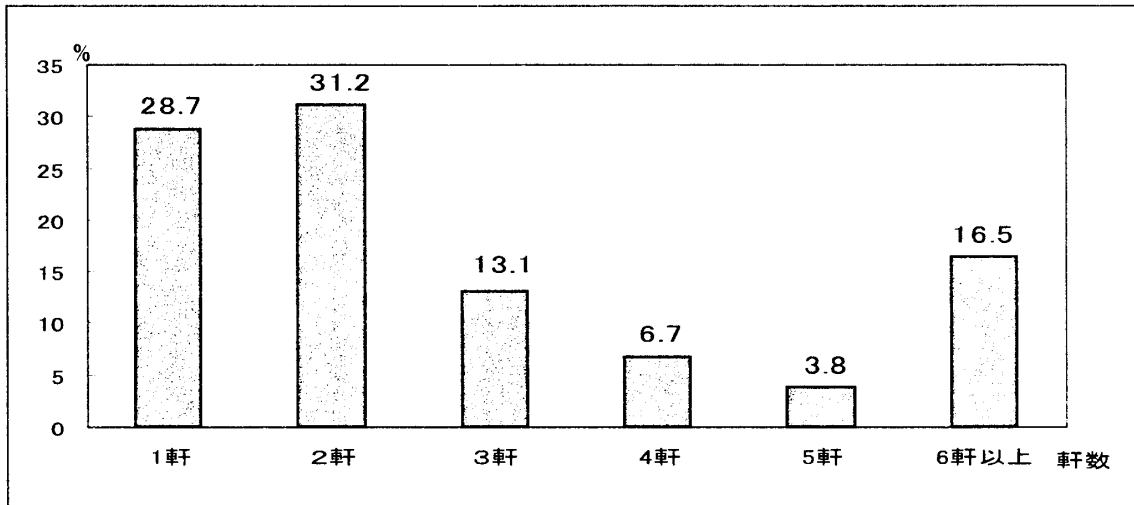
次に、総合不動産税と譲渡所得税の二重課税問題である。総合不動産税は資産保有に対する課税ではなく、資産保有による潜在的な収益に対する課税としてみた場合、総合不動産税と土地超過利得税（1998年に廃止）は、同一の税金に見える。当時、土地超過利得税廃止の理由について土地超過利得税と譲渡所得税は二重課税であることが指摘された。土地超過利得税額を譲渡所得税額から全額控除しなければ、租税法律主義上の実質課税原則に反するとして違憲判決が下された。そのため、不動産価格の上昇分について総合不動産税と譲渡所得税は二重課税であり、譲渡所得税の計算において総合不動産税分を全額控除すべきであると二重課税論者は主張する¹⁴。李氏は、「総合不動産税を資産保有による潜在的な収益に対する課税であるため、総合不動産税と土地超過利得税は類似する税目である」と指摘した。しかし、総合不動産税は保有段階の税金、土地超過利得税は所得実現段階の税金であることから、同一税目に対する指摘は説得力が欠けている¹⁵。

（3）税負担の公平性

税負担の公平性は、消極財産の問題と関連する¹⁶。一般庶民の家計で新規住宅を購入する際、住宅ローンを組むのは必然的な要件である。現行の総合不動産税は、住宅ローンによる住宅購入の家計は住宅ローンの負担と総合不動産税の二重負担になっている。これは不動産価格だけを人別合算しているため、消極財産は計上しない仕組みになっているからである。担税力は正確に把握しておらず、税負債を考慮した水平的な公平が必要である。

また、2006年度、総合不動産税の課税対象のうち、住宅を2軒以上所有している人は71.3%である¹⁷。図3の住宅保有割合に示したように、総合不動産税の申告対象は23万7,000人（世帯基準）であり、1軒の住宅を所有している人は28.7ポイント、2軒以上の住宅を所有している人は71.3ポイントである。総合不動産税は、多住宅所有者に対する保有課税を適切に課する保有課税としての機能が設けられている。しかし、1世帯1住宅所有者のうち、長期保有者、無所得者などに対しては、総合不動産税の減免措置が必要である。なぜなら、これらの対象者は、不動産投機目的ではなく日常生活のため住宅を所有者してい

図3 住宅保有割合



出所：財政経済部（財務省）『国政ブリーフィング』「実録、不動産政策40年（19）」より作成。

るのに総合不動産税の導入により、租税負担が多くなっているからである。

例えば、ソウル市の上溪洞に位置する89.1平方メートルの大韓住宅公社マンションに住んでいる68歳の高齢者は、逆モーゲージ・ローン¹⁸で住宅を担保にし、毎月90万ウォンの融資を受けている。このように住宅を担保にして、銀行で金を借りているお年寄りも、住宅を所有してはいるが、自分の家とは言えない状況にあるにもかかわらず、多額の保有税を収めなければならないのである。

また、総合不動産税をより多く課している江南地域（ソウル市）は、1世帯1住宅所有者、住宅購入20年以上の住宅所有者、所得のない退職者などが減免の対象になる。総合不動産税は一貫性を持って実施すべきではあるが、これらの対象者に対する実際の所得状況、負担能力などを考慮し、特例措置などの減税を設け、救済するべきであると私は考える¹⁹。

おわりに

土地公概念関連制度の廃止後、土地保有課税における総合土地税は課税標準の実現化問題、税率の問題などによって、その役割が十分に果たせなかった。その結果、地価およびマンション価格が上昇し土地・住宅所有の偏在が懸念されるようになった。つまり、土地保有課税は土地問題に適切に対応できなかったことが総合不動産税を導入する契機になったのである。

これらの問題を改善させるため総合不動産税は導入された。地方税ではなく国税として高額の不動産所有者に高率の税を課することになったのである。また、総合不動産税は、過度な土地保有者、投機を目的とした住宅所有者などに大きな税負担となり、土地保有税としての機能が強化されたのである。それにより、地価の安定と土地所有偏在の改善が期待できるのである。

しかし、総合不動産税には、世帯別合算課税、二重課税、税負担の公平性などの解決すべき諸問題がある。これらについて課税当局は、積極的に対応すべきである。法律的な側面、税理論的観点、納税便宜性の観点から十分な検討、分析を行い、改善策を探る必要がある。

【注】

- 1 財政經濟部（財務省）『国政ブリーフィング』「実録、不動産政策40年（19）」（<http://www.korea.kr/newsWeb/appmanager/portal/news>）。
- 2 砂川良和、権炳秋『土地税制と土地対策』有信堂、1993年、31ページ。
- 3 ただし、開発区域内において納付者が指定当時の所有者である場合は20%に定める。
- 4 6大都市とはソウル、釜山、大邱、光州、大田、蔚山である。
- 5 地価公示および土地等の評価に関する法律による。
- 6 地方税法の施行令により当該地方自治体長が決定・告示する。
- 7 コン・ガンウン『地方税講論』（株）ヨンファ租税統監、2002年、290ページ。
- 8 土地税制は、公示地価による課税標準額が十分に反映されず、課税としての機能が不十分であった。いわゆる課税標準の実現化問題があり、これを改善するため適用比率を設け、着実に毎年税率を上げるようになった。
- 9 法律上、住所とは別の所にしばらく住んでいる場所。
- 10 表9課税体系参照。
- 11 2005年1月の改正では、税の負担上限が150%であったが、2005年12月の改正では税の負担上限が300%となった。
- 12 チェ・ミョングン『主要国の世帯単位合算課税廃止から見た韓国総合不動産税の問題点』韓国経済研究院、2007年、30ページ。
- 13 「自治体協議会の二重課税論争に対する行政自治部の答申」税制新聞、2004年11月25日付。
- 14 パク・フン『現状、総合不動産税の内容とその問題点』2005年。
- 15 イ・ドンシク『不動産保有税の現状と問題点：総合不動産税を中心に』公報研究第36集、2007年、47ページ。
- 16 消極財産は、財産のうちの負の部分である債務のことである。
- 17 財政經濟部（財務省）『国政ブリーフィング』「実録、不動産政策40年（19）」（<http://www.korea.kr/newsWeb/appmanager/portal/news>）。
- 18 一定の所得のない高齢者が、金融機関に住宅を担保にして死亡するまで、その住宅で居住しながら、その金融機関から年金の形で生活資金を提供されるローンのこと。死亡時、金融機関は住宅を処分して貸し付け金を回収する制度である。
- 19 『朝鮮日報』2008年1月12日付。

〈主要参考文献〉

- イ・ジンスン『不動産保有課税制度の改編方案に関する研究』財政經濟部、2003年。
- イ・ドンシク『不動産保有税の現状と問題点：総合不動産税を中心に』公報研究第36集、2007年。
- キム・ソンス『不動産保有課税の改編に対する立法課税』公報研究第33集、2005年。
- コン・ガンウン『地方税講論』（株）ヨンファ租税統監、2002年。
- チェ・ミョングン、キム・サンギョン『2006年、総合不動産税改編による不動産関連保有税の負担水準分析』韓国経済研究院、2006年。
- チェ・ミョングン、キム・サンギョン『わが国の保有税制改編のための研究：総合不動産税導入政策に関する評価および政策提言を中心にして』韓国経済研究院、2005年。
- チェ・ミョングン『主要国の世帯単位、合算課税廃止事例から見た韓国総合不動産税の問題点』韓国経済研究院、2006年。
- チェ・ミョングン『主要国の世帯単位合算課税廃止から見た韓国総合不動産税の問題点』韓国経済研究院、2007年。
- 韓国国税庁『総合不動産税の実務解説』2006年。
- 韓国統計庁 (<http://www.kosis.kr/>)。
- 行政自治部『地方税制年鑑』各年度。
- 国税庁『国税統計年報』各年度。
- 砂川良和、権炳秋『土地税制と土地対策』有信堂、1993年。
- 財政經濟部（財務省）『国政ブリーフィング』「実録、不動産政策40年（19）」
(<http://www.korea.kr/newsWeb/appmanager/portal/news>)。
- 土地公概念委員会『土地公概念委員会研究報告書』国土開発研究院、1988年。
- 魯英勲『総合土地税の施行経験と評価』韓国租税研究院、1996年。