

## 【オーストラリア】投資目的の住宅所有者に対する税制見直し

海外立法情報課 芦田 淳

\* オーストラリアでは近年、投資を目的とした国外居住者による住宅購入等を背景に住宅価格が上昇し、国民の住宅取得が困難になっている。また、空き家も増加の傾向にある。そこで、2017年11月、投資目的の住宅所有者に対して税制を見直す2件の法律が制定された。

### 1 改正の背景

今回の法改正の背景には、以下の点が挙げられている<sup>1</sup>。

#### (1) 住宅取得の困難さ

連邦議会第44議会期（2013年～2016年）における上院経済委員会の報告書によれば、オーストラリア国民の住宅取得能力を把握できる単一の基準はないものの、この数十年間において、大部分の指標は住宅取得能力の低下を示していた。2017年4月にも、シドニー、メルボルン及びアデレードという大都市部において住宅取得能力は直近1年間で低下しており、記録的な低金利により賃金以上に住宅価格が上昇することを受けて、更に低下することが予測されていた。

#### (2) 住宅価格の上昇

2014年、シドニー及びメルボルンの住宅価格の急激な上昇が報告された。こうした住宅価格の上昇に関連して、新規物件の40%は国外居住者に購入されたと考えられる旨が報告されたほか、中国人投資家が既存物件を購入する際に外国投資審査委員会（Foreign Investment Review Board）<sup>3</sup>の規制を回避するといった問題も認識されていた。

#### (3) 租税調整制度

現行の租税調整制度（ネガティブ・ギアリング<sup>4</sup>）に対して、①国民は不動産投資により貯蓄を増やすとともに、賃貸住宅の供給が増加することで当該住宅取得能力も向上する等と考える賛成の立場もあったが、②住宅市場をゆがめ、既存物件の価格を上昇させ、自宅購入希望者の住宅取得を困難にしていると考えられる反対の立場があった。

#### (4) 空き家の増加

2016年国勢調査<sup>5</sup>によれば、オーストラリア総住宅数の11.2%に当たる1,089,165戸が空き家であり、その数は2006年から20万戸増加した。この結果に関連して、メルボルン大学教授の

\* 本稿におけるインターネット情報は2017年12月7日現在である。

<sup>1</sup> 背景に関しては、Paula Pyburne, “Treasury Laws Amendment (Housing Tax Integrity) Bill 2017 [and] Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Amendment (Vacancy Fees) Bill 2017,” pp.3-6. <[http://parlinfo.aph.gov.au/parlInfo/download/legislation/billsdgs/5623374/upload\\_binary/5623374.pdf;fileType=application%2Fpdf#search=%22r5956%22](http://parlinfo.aph.gov.au/parlInfo/download/legislation/billsdgs/5623374/upload_binary/5623374.pdf;fileType=application%2Fpdf#search=%22r5956%22)> を参照。

<sup>2</sup> Senate Economics References Committee, *Out of reach? The Australian housing affordability challenge*, Canberra: The Senate (Parliament of Australia), 2015.5, pp.174-176, 194-198.

<sup>3</sup> 外国投資審査委員会は、連邦財務大臣の諮問機関で、外国人がオーストラリアの土地や企業等に関する権益を取得する際に審査を行うものである。

<sup>4</sup> ネガティブ・ギアリングとは、賃貸物件から生じた損失をその他の所得と相殺できる制度で、当該物件所有者の課税所得を減らし、節税につながるものである。また、損失は家賃から費用を差し引いたものであり、当該費用には物件維持に係る設備の減価償却費等を含めることができた。

<sup>5</sup> Australian Bureau of Statistics, *The Census of Population and Housing website* <<http://www.abs.gov.au/websitedbs/censushome.nsf/home/2016>>

リチャード・トムリンソン (Richard Tomlinson) は、空き家は住宅供給に資するものではなく住宅価格を上昇させるものとの見方を示していた。また、同教授によれば、空き家の約 3 分の 2 は別荘や所有者が居住していない住宅であるとされた。<sup>6</sup>

## 2 改正の概要

以上の背景を踏まえ、政府は 2017 年 9 月に 2 件の法律案を提出し、それぞれ「住宅税の健全性に関する財政関連法改正」<sup>7</sup> (以下「126 号法」)、「空き家税に関する外国資本による資産買収及び企業買収に係る手数料賦課法改正」<sup>8</sup> (以下「127 号法」) として、同年 11 月 30 日に成立した。その施策は、大きく 2 つに分けられる。

### (1) 租税調整制度に関連する各種控除の廃止

126 号法は、賃貸物件に関する幾つかの控除制度が濫用されているという懸念に対応する目的のため、1997 年所得税法<sup>9</sup>を改正し、以下の見直しを行っている。

① 賃貸物件から収入を得るために必要となる旅費、つまり、当該物件の維持や家賃を徴収するために必要となる旅費を、所得控除の対象から外す。

② 賃貸物件の設備<sup>10</sup>に関して、減価償却控除を認めるのは、現在の所有者が費用負担した物のみに限定し、当該所有者が物件を購入する以前からの設備については控除を認めない。

### (2) 空き家税の創設

さらに、126 号法及び 127 号法は、1975 年外国資本による資産買収及び企業買収法<sup>11</sup>等を改正し、年間 6 か月以上空き家となっているか又は賃貸市場で利用に供されていない物件の外国人所有者に限って、空き家税の支払を義務付けた。この改正は、利用されていない物件を賃貸市場に出し、賃貸物件の数を増加させることを目的としている。

### (3) 施策の効果

(1)及び(2)の施策の効果として、以上で述べた目的のほか、以下の財政収入が見込まれている(下表参照)。

表 126 号法及び 127 号法による財政収入見込み

	2018-19 年度	2019-20 年度	2020-21 年度
旅費控除の見直し	1 億 6000 万豪ドル	1 億 8000 万豪ドル	2 億豪ドル
設備に関する減価償却見直し	4000 万豪ドル	1 億豪ドル	1 億 2000 万豪ドル
空き家税の創設			1630 万豪ドル

(注) 1 豪ドルは約 88 円 (平成 29 年 12 月分報告省令レート)。

(出典) Explanatory Memorandum, Treasury Laws Amendment (Housing Tax Integrity) Bill 2017 [and] Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Amendment (Vacancy Fees) Bill 2017, pp.3, 5 を基に筆者作成。

<sup>6</sup> Richard Tomlinson, "Airbnb and empty houses: who's responsible for managing the impacts on our cities?" 19 September 2017, *The Conversation* website <<https://theconversation.com/airbnb-and-empty-houses-whos-responsible-for-managing-the-impacts-on-our-cities-83959>>

<sup>7</sup> Treasury Laws Amendment (Housing Tax Integrity) Act 2017 (No. 126, 2017) <<https://www.legislation.gov.au/Details/C2017A00126>>

<sup>8</sup> Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Amendment (Vacancy Fees) Act 2017 (No. 127, 2017) <<https://www.legislation.gov.au/Details/C2017A00127>>

<sup>9</sup> Income Tax Assessment Act 1997 (No. 38, 1997) <<https://www.legislation.gov.au/Details/C2017C00336>>

<sup>10</sup> この「設備」としては、例えば、食器洗浄機等が想定されている。

<sup>11</sup> Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 (No. 92, 1975) <<https://www.legislation.gov.au/Details/C2016C01144>>