

税制度の変更案について

	税率に関する規定		課税免除に関する規定	
	変更案 A	変更案 B	変更案 C	変更案 D
対象	従前の課税対象物件	左のうち、狭小住戸が 50 戸を超えるもの	従前の課税 <u>免除</u> 物件	左のうち、9 戸以上の総戸数を持つもの
変更内容 (具体案)	一律 10 万円引上げ	50 戸超の狭小住戸に 10 万円上乘せ (段階税率)	免除対象を 8 戸以下から 7 戸以下に引き下げ	免除対象から除く (課税免除とせず、1 戸から課税する)
抑制効果 (見込)	3. 2%	0. 3%	3. 7%	2. 7%
メリット	課税による抑制効果がより強化される。	大規模な建築に限定して抑制できる。	現在急増している課税対象外の狭小住戸集合住宅に直接作用して抑制できる。	一定の担税力があると思われる建築主に限定することができる。
デメリット	建築主の担税力によっては、税の負担感が大きい可能性がある。	左よりも効果は限定的になる。	庭先経営規模の建築主にも新たに課税することになる。	該当者にとっては、変更前との差が大きい。
現行の制度となった理由	①良質な集合住宅を建築しようとする誘因になり得る ②売買、賃貸時での価格転嫁が難しく、建築主が負担せざるを得ない ③不動産に関する既存の税と比べて著しく過重な負担にならない の3点を総合的に勘案するとともに、狭小住戸における固定資産税の最高超過税率及び旧制限税率を適用した場合の税額増分値を参考として設定した。		いわゆる『庭先経営』と言われるような、狭小住戸8戸程度の小規模零細な集合住宅は、区内集合住宅着工戸数の約1割程度であり、住宅ストックバランスに大きく影響を与えることがないことを考慮するとともに、担税力の観点から課税免除とした。	
検討のポイント (例)	<ul style="list-style-type: none"> ・納税義務者（建築主）の担税力の違い（民間事業者⇔個人） ・ワンルームマンションの需要との関係 ・創設当時の考え方との整合性 		<ul style="list-style-type: none"> ・目的と効果のバランス ・今後の経済状況や市場動向との関係 ・税法上の実現可能性、等 	