

2013年3月7日 全3頁

# 中国：新たな不動産価格抑制策を発表

## 20%の譲渡所得税を厳格に徴収すると明記

経済調査部  
エコノミスト 新田 堯之

### [要約]

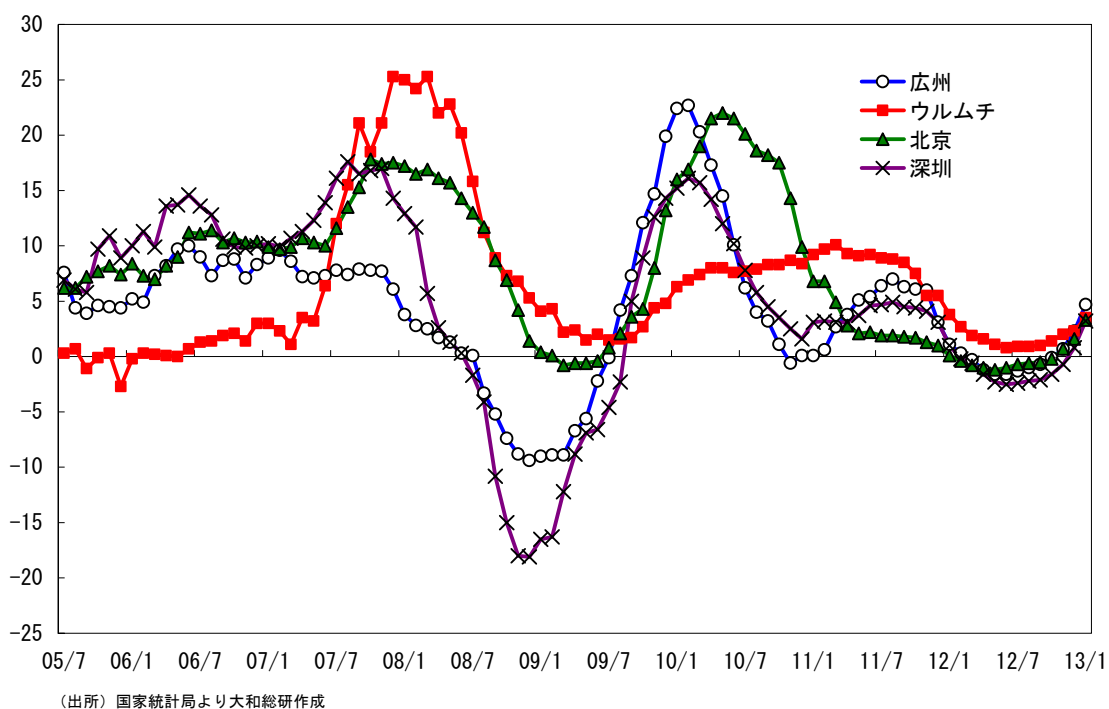
- 2013年3月1日、国務院弁公庁は、国五条と呼ばれる不動産価格抑制策を公表した。
- この通知で発表された項目のほとんどは2010年から行われてきた一連の不動産価格抑制策を再確認・再徹底するものである。しかし、項目の中で、譲渡所得税を厳格に20%徴収することが明記されたことは注目される。この項目が追加された背景には不動産売却時の徴税に関する問題がある。中国で住宅を売却する際には、原則的にキャピタルゲインの20%の譲渡所得税が売り手に課されるが、例外的に取得価格を証明することができない場合は、売却額の1~3%（多くの地方では1%）を納税することも可能であるとしている（5年以上自己使用し、かつ家庭で唯一の生活用住宅の売却は免税）。住宅価格が高騰している状況では後者の納税方法が有利である。そのため、ほとんどの人が意図的に取得価格を証明せずに後者の納税方法を選択している事態となっている。
- 今後地方政府が具体策を打ち出すまでに、駆け込み需要の発生によって中古不動産市場が短期的に過熱する可能性がある。譲渡所得税の対象は、法律上は売り手であるが、実際は買い手が売り手の代わりに税金を負担する状態がまかり通っている。そのため買い手は実質的に税金が引き上げられる前に中古不動産を購入する可能性が高い。
- 地方政府が具体策を打ち出した後に、中古不動産市場が冷え込むかどうかは地方政府が発表する具体策の内容に加え、それをどの程度厳格に実行するかにかかっている。これまで中古不動産を売買する際に厳格に20%の譲渡所得税が適用されていなかった背景の1つには、当局の担当者が取得価格を調査する手間を惜しんだといった事情もあった。仮に、地方政府がこのような状況から脱却し、厳格に具体策を実行した場合、実質的な増税によってコストが増加する中古不動産の販売は低迷すると考えられる。一方で、20%の譲渡所得税と関係のない新築不動産の販売は拡大すると見込まれよう。

## 国務院が新たな不動産価格抑制策を発表

2013年3月1日、国務院弁公庁は国五条と呼ばれる不動産価格抑制策を公表した。

目的は、上昇基調にある不動産価格を抑制することである。ロイターが国家統計局発表のデータから算出した新築住宅価格の上昇率をみると、2012年5～7月の前年同月比1.5%の下落を底に反転し、2013年1月には同0.8%の上昇となった。特に、都市部の伸びが高まっており、2013年1月では北京は同3.3%、深圳は同3.2%、ウラムチは同3.5%、広州は同4.7%の上昇となっている（図表参照）。中国では、リーマン・ショックに対応するために発動された4兆元の景気対策の影響で不動産価格が高騰し、中低所得者層の住宅購入が困難となったことで社会不安が高まった。今回の通知は過去の教訓を踏まえ、不動産価格の高騰を予防することを意図していると考えられる。

新築住宅価格の推移（前年同月比）（単位：％）



通知の主な内容としては、①各地方政府は保障性住宅を除く新築商品住宅価格の抑制目標を設定し、2013年の3月末までに公表する、②住宅価格の安定に対する地方政府の間責制度を整備する、③住宅購入制限措置を引き続き厳格に実行する、④差別化した住宅融資政策を引き続き厳格に実行し、特に不動産価格の上昇が比較的速い都市については、現地の人民銀行が2軒目の住宅の頭金比率と住宅ローン金利をさらに高めることを可能とする、⑤住宅を売却するときに徴収する所得税については、税または登記の記録によって取得価格が確認できた場合、厳格に20%の譲渡所得税を徴収する、⑥不動産税（日本の固定資産税に相当）の試行都市を拡大する、⑦普通分譲住宅（140平方メートル以下の住宅）およびその用地を増やす、⑧保障性住宅

の計画および建築を加速する、⑨個人の住宅情報システムの建設を推進し、地級行政区以上の都市については2015年までにオンライン化を進めるなど、不動産市場の管理を強化することである。

## 譲渡所得税の徴収強化に注目

通知で発表された項目のほとんどは2010年から行われてきた一連の不動産価格抑制策を再確認・再徹底するものである。しかし、項目⑤の中で、譲渡所得税を厳格に20%徴収することが明記されたことは注目される。この項目が追加された背景には不動産売却時の徴税に関する問題がある。中国で住宅を売却する際には、原則的にキャピタルゲインの20%の譲渡所得税が売り手に課されるが、例外的に取得価格を証明することができない場合は、売却額の1~3%（多くの地方では1%）を納税することも可能であるとしている（5年以上自己使用し、かつ家庭で唯一の生活用住宅の売却は免税）。住宅価格が高騰している状況では後者の納税方法が有利である。そのため、ほぼすべてのケースで意図的に取得価格を証明せずに後者の納税方法を選択している事態となっている。

## 今後の動向は地方政府が発表する具体策と実行力がカギ

今後地方政府が具体策を打ち出すまでに、駆け込み需要の発生によって中古不動産市場が短期的に過熱する可能性がある。譲渡所得税の対象は、法律上は売り手であるが、実際は買い手が売り手の代わりに税金を負担する状態がまかり通っている。そのため買い手は実質的に税金が引き上げられる前に中古不動産を購入する可能性が高い。

地方政府が具体策を打ち出した後に、中古不動産市場が冷え込むかどうかは地方政府が発表する具体策の内容に加え、それをどの程度厳格に実行するかにかかっている。これまで中古不動産を売買する際に20%の譲渡所得税が厳格に適用されていなかった背景の1つには、当局の担当者が取得価格を調査する手間を惜しんだといった事情もあった。仮に、地方政府がこのような状況から脱却し、厳格に具体策を実行した場合、実質的な増税によってコストが増加する中古不動産の販売は低迷すると考えられる。一方で、20%の譲渡所得税と関係のない新築不動産の販売は拡大すると見込まれよう。

以上