

住宅産業振興連盟

住産連セミナー

# フランス 2007 年 8 月 TEPA 法に基づく 住宅ローン利子税額控除制度の概要

2008 年 11 月 5 日

株式会社 ニッセイ基礎研究所

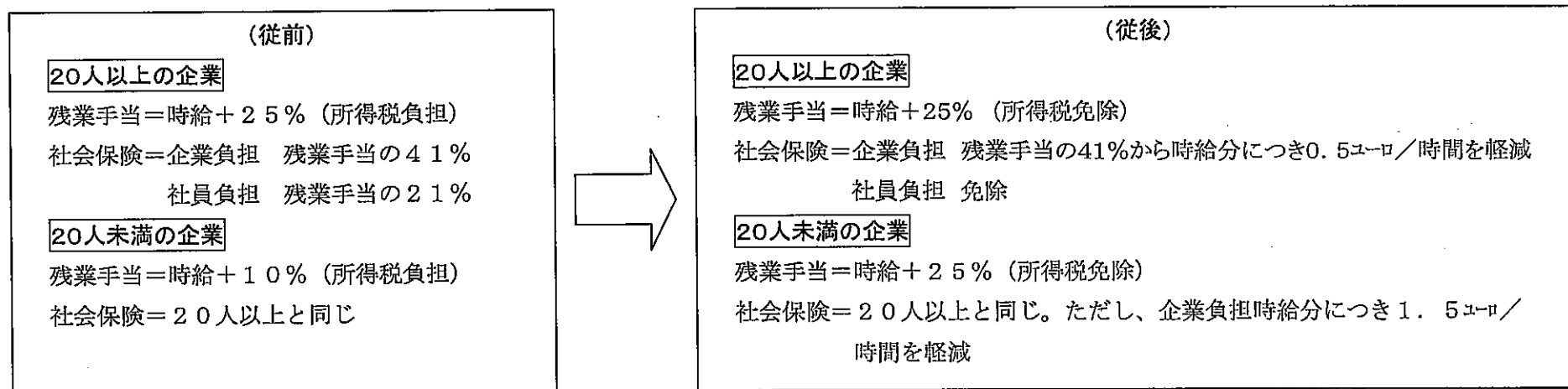
社会研究部門 上席主任研究員

土地・住宅政策室長 篠原 二三夫

# 1. TEPA (Loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'Achat) 法、労働及び雇用、購買力促進法の導入

- TEPA 法の導入はサルコジ政権の公約であった。フランス経済における需要拡大を目指し、2007年8月21日に交付、10月1日に施行された。同法は、国民に経済への確信と与えると共に、フランス経済への信頼を取り戻し、資本の国外流出を抑制する効果をねらったものである。
- 持家ローン利子税額控除制度に加え、TEPA 法は以下のような支援措置を含んでいる。

(1)「35時間労働法」において、週35時間以上を超える労働を行った場合の残業手当の社会保険軽減と個人所得税免除



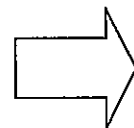
(税費用見込み) 50~60 億ユーロ (8,450 億円~1.014 兆円相当、169 円/ユーロ)

(トピック) 国の社会保障費にとって大きな負担、雇用契約の偽りを助長、35時間以内労働者の購買力を減衰させる等の経済学者及び官僚からの批判が多いが、ギャロップの調査によると、給与所得者の76%が好意的であるとのこと。ただし、対象となっている給与所得者の多くはもともと所得税を支払う水準にはないとみられている。

(参考) 週35時間労働制により、ワークシェアリングが普及し1998~2004年の間に新たに35万人の雇用創出を実現。人々のライフスタイルを変え、出生率は2000年に初めて増加した後、7年経過後も増加基調にあるという。

## (2) 相続・贈与税 (Droit de Succession et Donation) の軽減。 目標は相続の95%を非課税にすること

(従前)	
○ 配偶者の相続税控除枠	7.6万ユーロ (税率 5%~40%、7 区分)
○ 子供の控除枠	4.6万ユーロ
○ 傷害をもつ両親の控除枠	9.2万ユーロ (4.6万ユーロ加算)
○ 兄弟姉妹の控除枠	1.5万ユーロ
○ 甥・姪の控除枠	1,500ユーロ
○ 生前贈与	65歳よりも若い両親から子供への贈与は課税 標準を5割減、孫への贈与は1.5万ユーロまで非課税



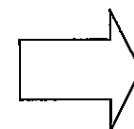
(従後)	
○ 配偶者の相続税	免除
○ 子供の控除枠	151,950 ユーロ (2,568万円相当)
○ 傷害をもつ両親の控除枠	151,950 ユーロ (2,568万円相当)
○ 兄弟姉妹の控除枠	15,195 ユーロ (257万円相当)
○ 甥・姪の控除枠	7,598 ユーロ (128万円相当)
○ 生前贈与	65歳よりも若い両親から孫への贈与は 30,390 ユーロ (514万円相当)まで非課税。子供への 贈与は相続と同じで 151,950 ユーロまで非課税。

(税費用見込み) 22億ユーロ (3,718億円相当、169円/ユーロ)

※ 相続税と贈与税は一体的に扱われ、相続税は死亡時点から6年前までの生前贈与及び相続財産の合計額に課税する。

## (3) 資産連帯税 (L'impôt de solidarité sur la fortune) の軽減。

(従前)	
○ 主たる住居の控除枠	20%
○ 小企業や適格企業への投資	控除枠なし



(従後)	
○ 主たる住居の控除枠	30%
○ 中小企業や適格企業への投資	税の75%相当を控除 最大5万ユーロまで
○ ファンド等を通じた中小企業投資	税の50%相当を控除 最大2万ユーロまで

(税費用見込み) 5.3億ユーロ (896億円相当、169円/ユーロ)

※ 資産連帯税は、世帯ベースで77万ユーロ以上が対象。税率は0.55~1.80%、6段階の超過累進課税。

## 2. 持家ローン利子税額控除制度の概要

- 欧州の持家率は平均75%に達するが、フランスの持家率は56%に過ぎない。
- 人々が主たる住宅を所有できるように、政府はTEPA法の枠組みの中で、住宅ローンの利子を税額できる支援制度を設けることとした。この制度は、現行の0%金利融資制度を補完するものであり、住宅を保有したいと考えるすべての世帯を支援する制度として導入する。

### (1) 制度内容

- 税額控除可能額は、住宅ローンによる控除対象支払い利子額の最大20%までで、控除対象となる利子年額は、単独で3,750ユーロ(63.4万円相当)、夫婦では7,500ユーロ(126.8万円)を超えることはできない。
- 子供や扶養家族1名ごとに、主たる住宅の取得から500ユーロ/名(84,500円相当)を控除対象支払い利子額に加算。
- この支援措置は5年間連続して使える。5年間の最大控除対象利子額は単独で18,750ユーロ(317万円相当)、夫婦で37,500ユーロ(634万円相当)までとする。
- 初年度に限っては、税額控除対象となる利子分は初年度12ヶ月分の利子合計の40%までとする。これは諸費用の負担が初年度には大きくなることを考慮したものである。
- この支援措置は、住宅ローンの利子負担に適用するものであり、2007年8月22日以降の住宅建設もしくは住宅取得を対象とする。

### (2) 税費用

- この措置のための税費用は37億ユーロ(6,253億円相当)と財務省は報告している。当初は過去5年間の住宅取得者も対象にする予定であったが、憲法委員会はこの遡及措置を認可していない。同委員会によると、遡及措置を認めた場合は77億ユーロ(1.3兆円相当)の費用に達する見込みであったとのこと。

### (3) 支援措置の特長

- 利子額が税額を超えた場合、この支援措置を利用するものは、差額を銀行小切手で受け取ることができる。
- 2007年12月までに住宅ローンを借りて主たる住居として住宅を取得し、続く2年目に職業による事情で転勤等になった場合でも、①当該住宅を賃貸化しないこと、②新たな住宅を購入しないことを前提に、この措置を継続できる。
- 株式の形態で住宅を保有している場合でも、株式保有割合に応じて住宅ローンの利子割合を計算し、税額控除可能。
- 使用権、用益権、区分所有権でも、主たる住居であるならば、税額控除可能。
- 建設中の住宅であっても、取得し、主たる住居であるならば、税額控除可能。
- 住宅の増築や土地の追加取得、損壊した住宅の改修工事でも、最終的に主たる住居のスペースになるのであれば、税額控除可能。
- 住宅の維持改良工事が必要な場合、取得後2～3週間で着手されるのであれば、税額控除可能。ただし、12ヶ月以内に、住宅購入の際の主ローンの範囲内か、主ローンに付随する二次ローン(当該物件の抵当融資)を得て実施し完成されるものでなければならない。台所やバスルームの改修、拡張や快適化のための工事、構造体の変更工事など、対象となる工事の範囲は多様。ただし、住宅本体を相続や生前贈与されている場合は適用外。

### (4) 適用外の費用

- 銀行借入のための申請費用・手数料、火災保険料、エージェントの手数料、生命保険、公証人費用、登録費用、失業保険料、付加価値税などの金額は適用外とする。

### 3. 持家ローン利子税額控除制度の試算

■2007年9月に夫婦で住宅を購入するために30万ユーロを15年間4%の利子で借りた。最初の支払いは2007年10月4日。

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
最初5年間の利子額	2,988	11,580	10,968	10,332	9,663	6,795	
初年度の利子額	2,988	8,742					
年間最大税額控除額	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	
年間月数	3	12	12	12	12	9	
税額控除額	1,195	3,000	1,500	1,500	1,500	1,359	
初年度分 40%限度	1,195	3,000					
2～5年度 20%限度			1,500	1,500	1,500	1,500	
計算	$2,988 \times 40\%$	$7,500 \times 40\%$	$7,500 \times 20\%$	$7,500 \times 20\%$	$7,500 \times 20\%$	$6,795 \times 20\%$	
全期間の税額控除額合計	10,054ユーロ						

## 4. TEPA 法施行にあたっての議論・市場状況

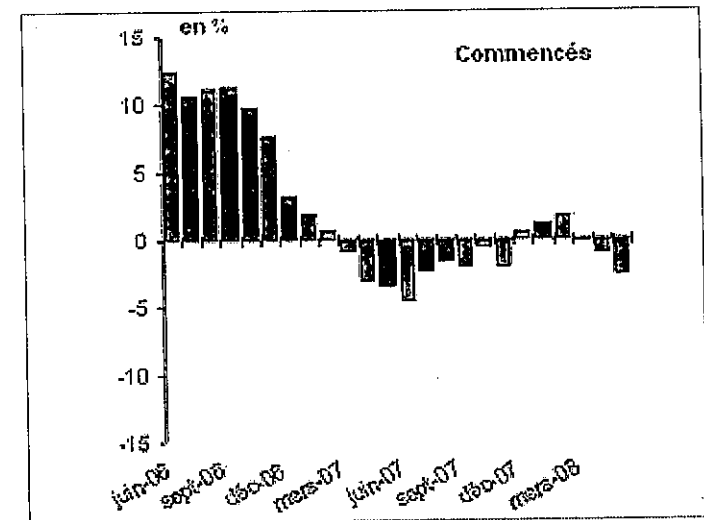
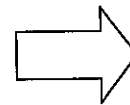
### (TEPA 法施行にあたっての議論)

- 経済を活性化させるためには、需要サイドではなく、供給サイドの施策を講じるべきであった。需要サイドを刺激すると外国製品の輸入が増えるだけ。
- これらの税制措置では、フランスの貿易赤字を是正できない。
- 資産連帯税や相続税の緩和措置を講じても、非効率的である。これらで3分の1の予算を必要としながら、10%のゲインしか見込めない。
- 2007年の税収赤字は15億ユーロ。2008年は100億ユーロ。2009年130億ユーロ、2010年150億ユーロとなる。これらはそもそも目標である消費を高めれば成長を促進するという原則と矛盾する。特に国外に雇用を創設している場合は、最も非効率となる。
- 多くの予算措置は、35時間労働法関連を除いて、高額所得者層にとって有利である。

### (住宅建設業界)

- 2008年初頭から住宅建設は落ち込み始めている。2008年1~4月の建設現場の開所式は2007年同期比で21.6%も減少。過去3ヶ月の建設認可数は20%も縮小し、年率ではマイナス11%である。特に戸建部門は不調であり、購買力にすぐに反応してしまう。現場の開所式の数も過去3ヶ月で30%の減少。
- 商工用施設の建設活動は2008年1~4月の間に15%も落ち込んだ。公共セクターも予算制約から低迷している。
- 現状では、TEPA 法の効果について住宅建設業界に見解を求めるのは難しい。

2006年6月からの住宅着工の増減(前年同月比)



住宅産業振興連盟

住産連セミナー

# フランス 2007 年 2 月 1 日以降の 金利0%住宅融資制度の概要

2008 年 11 月 5 日

株式会社 ニッセイ基礎研究所

社会研究部門 上席主任研究員

土地・住宅政策室長 篠原 二三夫



# 1. 金利0%住宅融資制度の仕組みと適用対象

- 金利0%住宅融資制度(Le Prêt à Taux Zéro :PTZ、以降「0%融資」という)は、1995年に低所得者用の住宅取得支援制度として導入された。持家支援策としては、住宅ローン利子税額控除制度との選択制がとられたが、その後、1997年予算法により税額控除制度は廃止され、0%融資が主たる持家取得支援制度となった。
- 2005年2月1日以降から、0%融資は地域・所得・世帯人数要件を伴うことによって、より幅広い住宅需要層に利用可能な制度(需要の8割をカバーしているという)に拡充された。新築のみならず中古住宅(改良工事を施すことも可能)に対しても利用できるようになった点は大きな改正点である。

(1) 0%融資は、主たる住居として取得された場合に利用可能な支援制度であり、以下のような仕組みによる。

- ・ この制度による融資金額は契約時に一括で支払われる。一定の支払猶予もしくは緩和期間後、無利子で元本のみを返済すればよい。ただし、限度があり全額は借りられない。従来型の住宅融資と組み合わせ、平均実効金利を市場以下とする効果がある。
- ・ 0%融資を利用できる世帯は、最低8ヶ月以上今後居住し、過去2年間に主たる住居を所有していなかった世帯である。
- ・ 国は民間融資機関が利子分を0%にすることによる損失を補填するために、当該融資機関に対し5年間の税額控除を与えることになっている。国と民間融資機関は、このために個別の協定書を締結する(2005年以前は、民間金融機関に対する補助金の形で0%融資制度は運用されていたが、同年2月1日からは、この運用のための費用は税費用として、フランス国家予算に計上されている)。
- ・ 税費用であることから、外国人であってもフランスに居住し、所得税を支払っていれば0%融資を活用できる。
- ・ 0%融資の限度額は、住宅の立地と世帯構成によって調整されている。したがって、ライフサイクルに応じた利用ができる。
- ・ 所得水準の低い世帯には支援のため、0%融資の元本返済猶予・緩和期間と償還期日が長目に設定される。総融資期間は所得水準に応じて6~22年に設定されている。

(2) 0%融資の適用対象

- ・ 住宅の建設もしくは住宅建設用地の取得 (※住宅の建設は、0%融資の許諾から3年以内に、竣工する必要がある)
- ・ 住宅の取得、新築のみならず中古住宅でも利用可能 (※中古住宅に対する築年要件はなく、最低居住水準を満たす限り、古い住宅でも0%融資の対象となる)
- ・ 未建設の住宅や住宅の改良工事 (※改良工事分の資金は本体の取得のためのローンに含める。改良工事は3年以内に竣工する必要がある。改良工事により最低居住水準を満たすことができるのであれば、当該改良工事を含む住宅取得額は0%融資の対象となる。)
- ・ 主たる住宅建物だけでなく、付随するガレージや庭、離れなども0%融資の対象となる

## 2. 金利0%住宅融資制度の所得要件

- 0%融資には世帯構成と立地(ゾーン A、B、C)に応じた所得要件がある。これら以下でないと利用できない。

図表1 2007年4月1日以降の所得要件(限度、ユーロ)

世帯人員	ゾーン A	ゾーン B 及び C
1 人	31,250 (528 万円)	23,688 (400 万円)
2 人	43,750 (739 万円)	31,588 (534 万円)
3 人	50,000 (845 万円)	36,536 (617 万円)
4 人	56,875 (961 万円)	40,488 (684 万円)
5 人以上	64,875 (1,096 万円)	44,425 (741 万円)

(ゾーン A) パリ市街地と郊外、コートダジュール、フランス領ジュネーブ

(ゾーン B) パリ大都市圏(Ile-de-France : ゾーン A を除く)、5 万人以上の人口集中地域、沿岸地域や開発の遅れた地域をもつ 44 の基礎自治体(市町村) : Basse-Goulaine, Batz-sur-Mer, Bouaye, Bouguenais, Carquefou, Couëron, Donges, Guérande, Haute-Goulaine, Indre, La Baule-Escoublac, La Bernerie-en-Retz, La Chapelle-sur-Erdre, La Montagne, La Plaine-sur-Mer, La Turballe, Le Croisic, Le Pellerin, Le Pouliguen, Les Moutiers-en-Retz, Les Sorinières, Mesquer, Montoir-de-Bretagne, Nantes, Orvault, Piriac-sur-Mer, Pornic, Pornichet, Préfailles, Rezé, Saint-Aignan-Grandlieu, Saint-Brevin-les-Pins, Sainte-Luce-sur-Loire, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Michel-Chef-Chef, Saint-Nazaire, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sautron, Thouaré-sur-Loire, Trignac, Vertou

(ゾーン C) ゾーン A と B 以外のフランス領。※現状からすると、所得要件については、ゾーン A とそれ以外に分かれている。

### 3. 金利0%融資の詳細要件

- 0%融資は住宅取得費の20%(ただし、世帯構成や新築・中古、立地(ゾーン)に応じた詳細要件による限度額まで(図表2)、あるいは、当該取得に伴う、融資期間が2年以上ある、その他の住宅ローン金額の50%までのいずれか少ない額までを限度に利用できる。
- 特別な社会政策エリア(都市再生地域 ZUS : Les Zones Urbaines Sensibles など)の住宅建設や取得においては、上記の20%分は30%まで拡張される。
- 0%融資の対象は、土地代や増築分、買い手が負担する手数料、建築工事費、建設に伴う地方税(地方施設税(taxe locale pour équipement - TLE)、環境保全地域税(県税、taxe départementale des espaces naturels sensibles)、都市・環境・建築協議会税(Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement - CAUE))を含む。公証人費用や弁護士費用等は対象とならない。

図表2 世帯構成や新築・中古区運・立地(ゾーン)による0%融資限度額

世帯人数	中古住宅			新築住宅	
	ゾーン A	ゾーン B	ゾーン C	ゾーン A	ゾーン B
1人	72,000	44,000	41,250	80,000	55,000
2人	101,250	66,000	61,875	112,500	82,500
3人	112,500	76,000	71,250	125,000	95,000
4人	123,750	86,000	80,625	137,500	107,500
5人	135,000	96,000	90,000	150,000	120,000
6人以上	146,250	106,000	99,375	162,500	132,500

- 2007年1月1日から2010年12月31日までの期間内は、新築あるいは地方自治体が運営している社会住宅を購入する場合などに、地方自治体によって0%融資の追加支援が行われている。図表3はそのための所得限度額であり、図表4は追加融資額の範囲である。

図表3 地方自治体による0%融資追加のための所得要件

世帯人数	第1環状線内の パリ市街地	その他のパリ 大都市圏内の地域	その他地域
1人	23,079	23,079	20,065
2人	34,491	34,491	26,794
3人	45,215	41,461	32,223
4人	53,984	49,663	38,899
5人	64,228	58,791	45,760
6人	72,274	66,158	51,570
世帯人員1名追加毎	+ 8,053	+ 7,371	+ 5,753

図表4 地方自治体による0%融資追加の限度額

世帯人数	ゾーン A		ゾーン B 及び C	
	最低支援額	最高限度	最低支援額	最高限度
4人未満	4.000	12.500	3.000	10.000
4人以上	5.000	15.000	4.000	12.500

- パリ市民が新築・中古住宅を改良工事の有無にかかわらず取得する場合、パリ金利0%融資(Prêt Paris Logement 0% : PPL)制度により、追加融資を受けられる。所得要件は図表5の通りである。この制度を利用することができるのは、その後1年以上居住することが明らかな世帯で、現時点及び過去2年間において、主たる住居を所有していなかった世帯だけである。
- 単独世帯向けの融資の最高限度額は 24,200 ユーロであり、配偶者がいる場合や扶養家族がいる場合は、その他として、一律 39,600 ユーロが0%融資に追加される。融資期間は15年間となっている。こうした制度を設けている地方自治体には、オー・ド・セーヌ県 (Hauts-de-Seine)やトゥールーズ市(Toulouse)などがある。

図表5 パリ金利0%融資の世帯構成別所得要件

世帯人員	参照所得額
1人以上	25,425 ユーロ
2人以上	38,871 ユーロ
3人以上	47,023 ユーロ
4人以上	56,141 ユーロ
5人以上	66,794 ユーロ

- 0%融資の特徴は、金利0%の融資を一定の長期支払猶予期間と返済期間をもって運用している点であり、無利子というだけでなく、支払猶予・緩和期間中は住宅ローンの元本返済についても負担が軽減されている点にある。例えば、所得が 23,688 ユーロ以下の場合、支援期間1における返済必要元本は所得水準に応じて0%もしくは 25%、50%となり、支援期間2にて残額を返済すればよいこととなる(図表6)。金利は0%であるために、長期の支払猶予・緩和期間を経たとしても、総返済額が利子によって増額するといったことはなく、期限の利益を最大限に活用している点に特徴がある。実際の利用方法としては、支援期間1を用いて有利子負債を返済し、支援期間2を用いて無利子融資の元本を返済することになる。最後のこの期間に将来の元本返済のための長期の安全投資を組み合わせることも状況によっては可能となる。
- このように、0%融資では、元本の返済については、基本的に借り手の所得に応じたものとなっている。所得が 23,689 ユーロ以上の借り手であっても、支援期間1と2による支払猶予や繰延期間のメリットはないが、総融資期間にわたり(6年もしくは8年)、金利0%による資金を確保することができる。

図表6 融資期間と支援期間(元本返済猶予期間・繰延期間)

年間参照所得 ( <i>revenu fiscal de référence</i> )	総融資期間	支援期間1 返済必要率%	支援期間2 返済必要率%
15,801 ユーロ未満	264 ヶ月 (22 年間)	216 ヶ月 (18 年間) 元本返済不要期間	48 ヶ月 (4 年間) 元本の 100%を返済
15,801～19,750 ユーロ	252 ヶ月 (21 年間)	216 ヶ月 (18 年間) 元本の 25%を返済	36 ヶ月 (3 年間) 元本の 75%を返済
19,751～23,688 ユーロ	204 ヶ月 (17 年間)	180 ヶ月 (15 年間) 元本の 50%を返済	24 ヶ月 (2 年間) 元本の 50%を返済
23,689～31,588 ユーロ	96 ヶ月 (8 年間)	支援期間別の返済猶予期間や 繰延期間の優遇措置はない。	
31,589 ユーロ以上	72 ヶ月 (6 年間)		

- 融資枠が新築や社会住宅購入のために増額される場合の返済猶予・繰延期間は、持家取得の場合よりもやや長く設定されている(図表7)。

図表7 融資期間と支援期間(元本返済猶予期間・繰延期間)一元本増額の場合(社会住宅対応)

年間参照所得額 ( <i>revenu fiscal de référence</i> )	総融資期間	支援期間1 返済必要率%	支援期間2 返済必要率%
15,801 ユーロ未満	288ヶ月 (24年間)	216ヶ月 (18年間) 元本返済不要期間	72ヶ月 (6年間) 元本の100%を返済
15,801～19,750 ユーロ	270ヶ月 (22年間)	216ヶ月 (18年間) 元本の25%を返済	54ヶ月 (4年間) 元本の75%を返済
19,751～23,688 ユーロ	216ヶ月 (18年間)	180ヶ月 (15年間) 元本の50%を返済	36ヶ月 (3年間) 元本の50%を返済
23,689～31,588 ユーロ	144ヶ月 (12年間)	支援期間別の返済猶予期間や 繰延期間の優遇措置なし	
31,589 ユーロ以上	108ヶ月 (9年間)		

## 4. 金利0%融資に関するその他の条件

- 住み替えの場合： 0%融資制度を用いて取得した住宅の譲渡を行う場合は、同融資分の残高を一括返済する必要がある。ただし、譲渡収入を新たな主たる住宅のための投じる場合は、新たな住宅が適格であることを条件に、0%融資はそのまま移転・継続することができる。
- 相続等の場合： 0%融資を用いた住宅の相続等を行う場合、0%融資分の残高は一括返済する必要がある。ただし、離婚や離別、死別の場合、住宅を引き継ぐ配偶者は0%融資をそのまま継続することができる。
- 0%融資は、社会住宅制度の支援制度と重複して受けることはできない。
- 0%融資の受益者は、2年間に限り固定資産税 (Impôt foncier) の免税措置を受けることができる。



## 5. 金利0%融資の利用状況

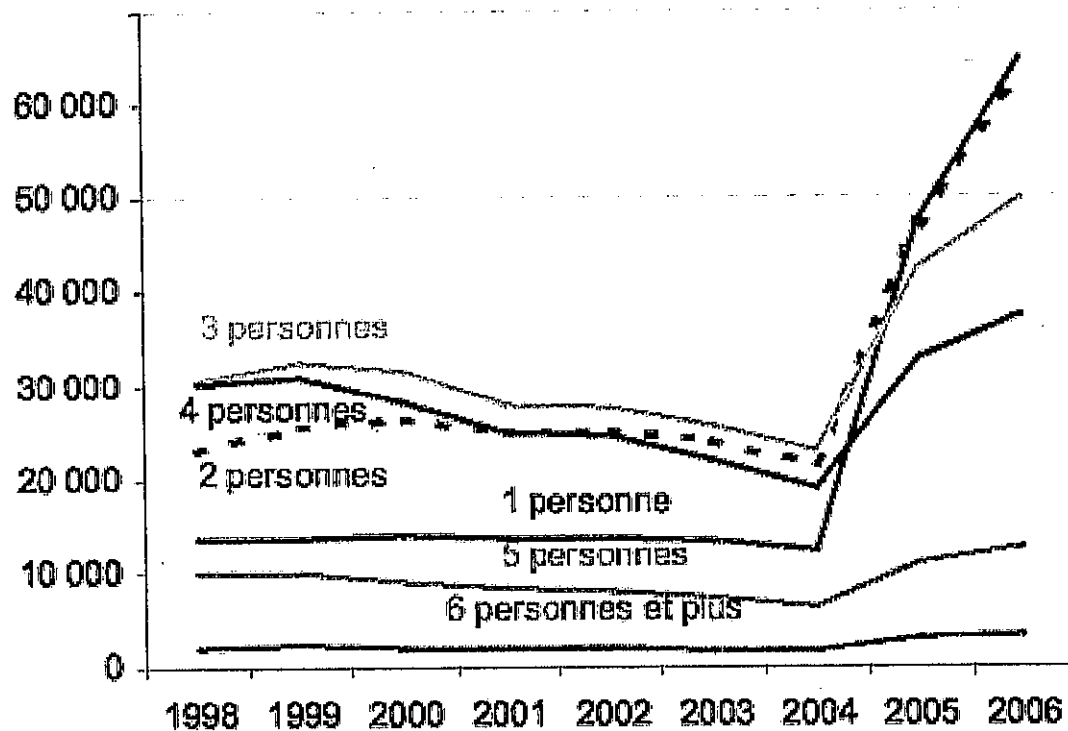
- 2006年に0%融資は231,025件利用されており、これは2005年の183,780件と比べて26%の増加となった。新0%融資制度導入によって、中古住宅や改良工事込み取得への利用が増えたことが主な理由である。

図表8 0%融資の件数推移(1996～2006年)

	1996	1998	2000	2002	2004	2005		2006
						新旧合計	新0%融資	
新築購入	18,999	13,373	13,526	14,387	11,431	11,385	6,098	14,111
戸建、敷地込み	48,064	56,808	60,897	53,434	45,435	42,977	25,785	44,396
戸建、敷地なし	18,314	20,312	19,861	19,648	18,048	18,548	9,705	18,625
中古住宅	—	—	—	—	—	78,017	78,017	112,450
改良工事込み取得	42,691	18,732	16,695	12,822	8,488	32,300	29,699	40,868
フランス国内件数小計	128,068	109,225	110,979	100,291	83,402	183,227	149,304	230,460
フランス海外領の件数	—	913	1,036	836	729	553	284	565
フランス合計	128,068	110,138	112,015	101,127	84,131	183,780	149,588	231,025

- 0%融資の受益者の特性にも旧融資と比べて変化がある。2006年では世帯人員が1名もしくは2名からなる小規模世帯がその他の世帯よりも大きく伸びている。
- 社会住宅取得基金管理機構(Société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale: SGFGAS)の報告によると、新0%融資は所得の低い階層の利用を促しているとのことである。同報告によると、0%融資を供給するための銀行間の平均コストは 5,870 ユーロとのことであり、全国ベースでは約13.5億ユーロ(2,295億円相当、¥170/ユーロ)となる。

図表9 世帯人員別0%融資の件数推移(1996~2006年)



(出所) SGFGAS