

## 第十二章 家屋に対する課税

金以外にも短期には供給を速やかに減らせない商品があり、それらに課される税の負担は、価格上昇で需要が弱まる場合には、最終的に所有者の負担となる。

家屋税はこの種の税に当たり、課税は入居者に課されるが、その負担は賃料の下落を通じてしばしば家主に帰着する。土地から得られる生産物は毎年消費と再生産が繰り返され、他の多くの財も同様に、需給が速やかに均衡するため、価格が本来の水準を長く上回り続けることはない。ところが家屋税は賃借人にとって実質的な家賃の上乗せとなるため、同じ年額家賃の住宅に対する需要は弱まるが、供給は変わらない。その結果、賃料は下落し、税の一部を家主が間接的に負担することになる。

アダム・スミスは、家屋の賃料は建物に由来する部分と土地に由来する地代の二つに分かれるとする。建物に由来する部分は、建設に投じた資本が生む利子または利潤であり、建築業が他産業と同等の競争条件を保つには、第一にその資本を安全に貸し付けた場合と同等の利子が得られ、第二に家屋を常時修繕できること、すなわち一定期間内に

建設に投じた資本を償還・更新できることが必要である。建築業の利潤がこの水準を大きく上回れば資本が流入して利潤は妥当な水準に低下し、著しく下回れば資本が流出して利潤は持ち直す。したがって、家賃のうち合理的利潤を超える部分は自然に地代となり、土地の所有者と建物の所有者が別人であれば、その超過分はたいいてい前者に全額支払われる。大都市から離れ、用地の選択肢が豊富な田園住宅では地代はほとんど生じず、敷地を農地として用いた場合に得られる程度にとどまる。これに対し、大都市近郊の別荘地では、利便性や景観の価値が高く評価され、地代はしばしば高額となる。地代は一般に首都で最も高く、その中でも住宅需要が最も強い地区でとりわけ高い。需要の理由が商業や業務、娯楽や社交、虚栄や流行のいずれであっても、結果は同じである。家賃への課税は入居者、土地の所有者、建物の所有者のいずれに及びうるが、通常は入居者が全額を直ちに、かつ最終的に負担する。

課税が適度で景気が停滞局面か拡大局面にあるならば、入居者が質の低い住宅に甘んじる誘因は小さい。逆に、課税が重い、または他の要因で住宅需要が弱まると、家主は家賃を引き下げざるを得ず、その収入は減少する。入居者が家賃の引き下げによって税負担の一部を相殺するからである。ただし、家賃下落で入居者が節約した分が、建物部

分の賃料と地代のいずれにどの程度帰着するかは断定しにくい。当初は双方が影響を受けるだろうが、建物は時間とともに老朽化し、建築業者の利潤が一般水準に戻るまで新規建設は止まるため、やがて建物部分の賃料は本来の水準へ戻る見込みである。建築業者が賃料を受け取れるのは建物が存続する間だけなので、どれほど厳しい状況でも、その寿命を超えて税の一部を負担し続けることはない。

この種の税の負担は最終的に家屋の居住者と底地の所有者に帰着するものの、アダム・スミスの言うように、最終負担の配分を正確に定めることは容易ではなく、事情によってその配分は大きく異なり得るため、家屋の居住者と底地の所有者の双方に著しく不均等な影響が生じることがある。

アダム・スミスは、土地そのものから生じる地代と通常の地代は課税の対象として格別にふさわしいと考えた。彼によれば、これらは多くの場合、所有者がほとんど労力も注意も払わずに得る収入であり、国家の費用を賄うためにその一部を徴収しても産業は萎縮しない。社会の土地と労働の年々の産出、すなわち国民多数の実質的な富と所得は、そのような課税の後でも課税前と同水準を保ち得る。したがって、これらは特別な税を最もよく負担し得る収入だと彼は論じた。この見解には概ね同意できるものの、共同体

の特定の階層の収入だけを選んで課税するのは不公正である。国家の負担は能力に応じて万人が分担すべきであり、これはスミス自身が挙げた租税の四原則の一つである。地代は、長年の努力で利益を積み上げ、私財を投じて土地を取得した人々の収入でもあり、そこに不均衡な課税を科せば、厳格に守られるべき財産権の安全性を損なう。さらに、土地の移転が印紙税で重く負担をかけられているため、当該土地を最も生産的に活用できる所有者への移転が実質的に妨げられているのは遺憾である。加えて、仮に土地を土地のみを対象とする課税の適切な対象とみなすならば、課税リスクを織り込んで価格は下がる上、リスクの性質が不定で価値が不確かなほど、土地は堅実な取引よりも投機に向く対象となり、その結果、最大の利活用が見込める思慮深い所有者よりも、むしろ投機的な気質の人の手に渡りやすくなる。