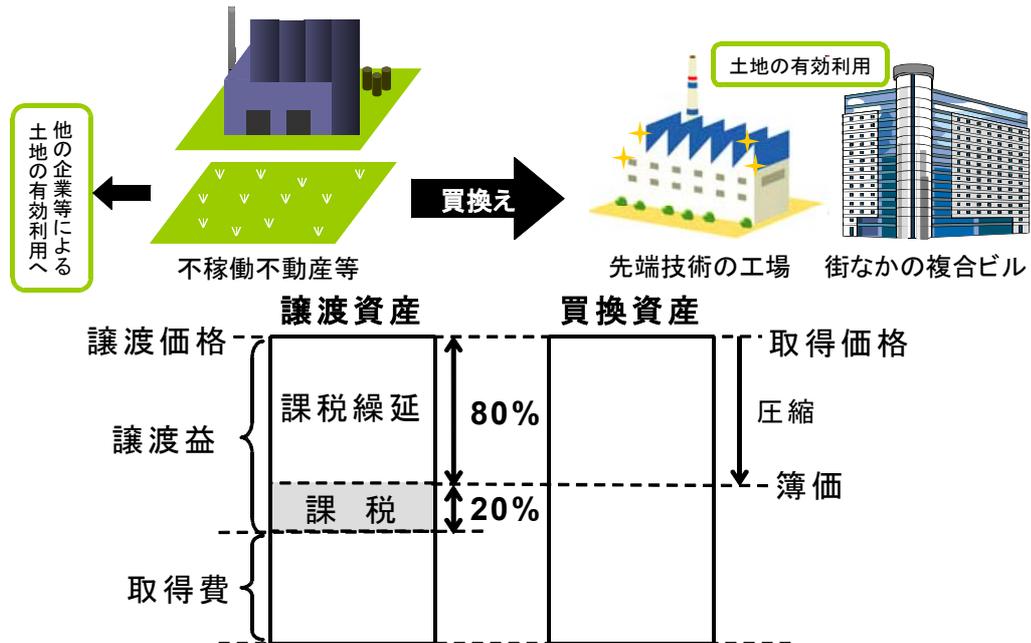


IV 土地の流動化・有効利用の促進

(1) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得税、法人税）

企業等の資産の買替え時の負担を軽減することで、土地取引の活性化や土地の有効利用を促進するとともに設備更新・事業再編の円滑化を図るため、長期保有（10年超）の土地等を譲渡し、新たに事業用資産（買換資産）を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰延べ（繰延率80%）を認めている現行措置を3年延長する。



(2) 土地・住宅に係る不動産取得税の特例措置の延長（不動産取得税）

土地・住宅の取得コストの軽減を通じ、土地取引の活性化や土地の有効利用を促進するとともに、良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上を図るため、土地・住宅に係る不動産取得税の税率の特例措置（本則4%→3%）及び宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（1/2に軽減）の適用期限を3年延長する。

【不動産取得税に係る特例の経緯】

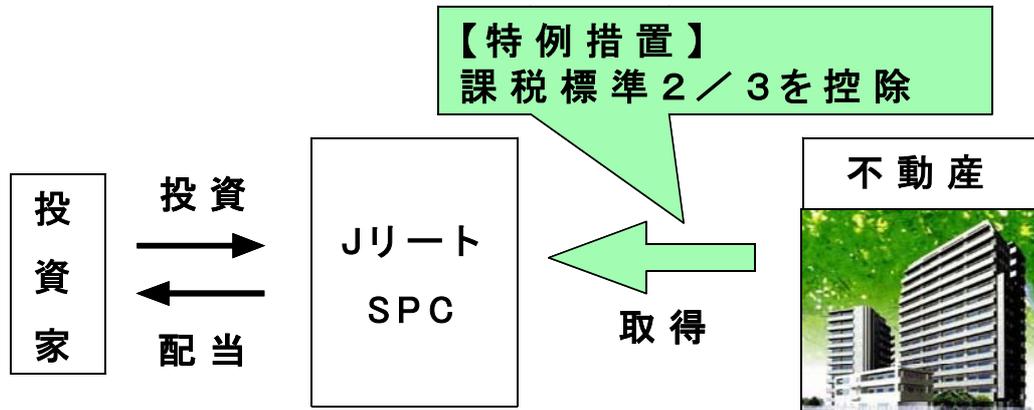
		～H14年度		H15～H17		H18～H20	
		課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率
不動産取得税 (土地・建物) 本則：4%	土地(住宅)	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%
	土地(非住宅)	1/2	4%(本則)	1/2	3%	1/2	3%
	建物(住宅)	—	3%	—	3%	—	3%
	建物(非住宅)	—	4%(本則)	—	3%	—	3.5%(※)

※ 建物（非住宅）の税率は平成20年3月31日まで。平成20年度以降は本則（4%）で課税。

**(3) Jリート・SPCに係る不動産取得税の課税標準の特例措置の延長
(不動産取得税)**

不動産証券化を通じた地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を促進するため、Jリート・SPCに係る特例措置を2年延長する。

○不動産取得税：課税標準 2/3を控除



(4) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長 (所得税、法人税、個人住民税)

優良住宅地の造成等のために土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合の譲渡所得に係る課税の特例措置（軽減税率）の適用期限を5年延長する。

○所得税・個人住民税：課税長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分について軽減税率の適用

(所得税15%⇒10%) (個人住民税5%⇒4%)

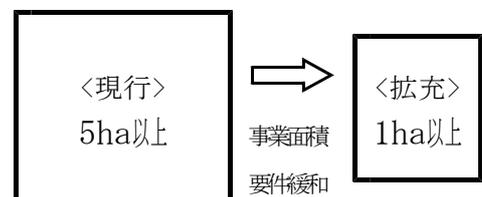
○法人税：重課制度の適用除外

**(5) 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得に係る1,500万円特別控除制度の延長及び拡充
(所得税、法人税、個人住民税、法人住民税、事業税)**

良好な環境を備えた良質な住宅の建設・宅地の造成を促進するため、特定住宅地造成事業等(※)のために土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合に係る譲渡所得の1,500万円特別控除の適用期限を3年延長する。

※ 特定住宅地造成事業等：①開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業、②土地区画整理事業として行われる宅地造成事業、③一団の住宅建設に関する事業

また、上記①については、人口減少・高齢化社会が到来する中で、環境負荷の小さい都市機能が集約されたコンパクトなまちづくりを促進する観点から、事業面積要件の緩和等の拡充を行う。



- (6) 法人の土地の譲渡益に対する追加課税制度（法人重課）の停止期限の延長（法人税）
- (7) 個人の不動産業者等が短期所有土地等を譲渡した場合の課税の特例（重課）の停止期限の延長（所得税、個人住民税）

法人の土地譲渡益に対して、通常法人税のほか、特別税率が課される法人重課制度、及び個人の不動産業者等が所有期間5年以下の土地等を譲渡した場合の事業所得等について重課される制度の停止期限を当分の間延長する。

【法人】短期（5年以下）所有土地の場合10%を重課

長期（5年超）所有土地の場合5%を重課

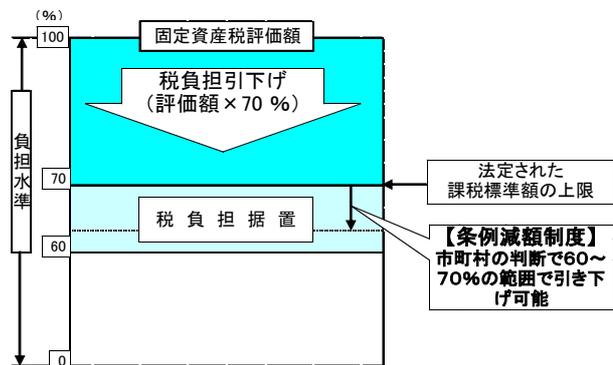
【個人】次の①又は②のいずれか多い額を課税

①譲渡益の52%（うち住民税12%） ②総合課税による上積税額（※）×110%

※ 上積税額とは、土地の譲渡に係る所得と他の所得との合計額に通常の累進税率を適用して算出した税額から他の所得のみに通常の累進税率を適用して算出した税額を差し引いた差額

- (8) 商業地等の土地等に係る課税標準の特例措置（条例減額制度）の延長（固定資産税、都市計画税）

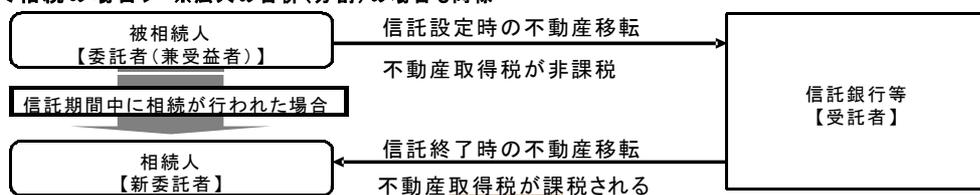
商業地等の固定資産税等の負担軽減を図るため、現在は一律に固定資産評価額の70%とされている課税標準額の法定上限率について、市町村の条例によりさらに60~70%の範囲で引き下げることができることを可能とする制度の適用期限を3年延長する。



- (9) 信託期間中に委託者兼受益者に相続、合併・分割が発生した場合の信託終了時の不動産取得税の非課税措置の創設（不動産取得税）

委託者の死亡等により信託期間中に相続が生じ、又は委託者において法人の分割若しくは合併が行われ、その後、信託が終了し、当該不動産を新委託者（相続人等）に交付する際、不動産取得税を非課税とする。

<相続の場合> ※法人の合併(分割)の場合も同様



非課税制度の創設