

IV 土地の流動化・有効利用の促進

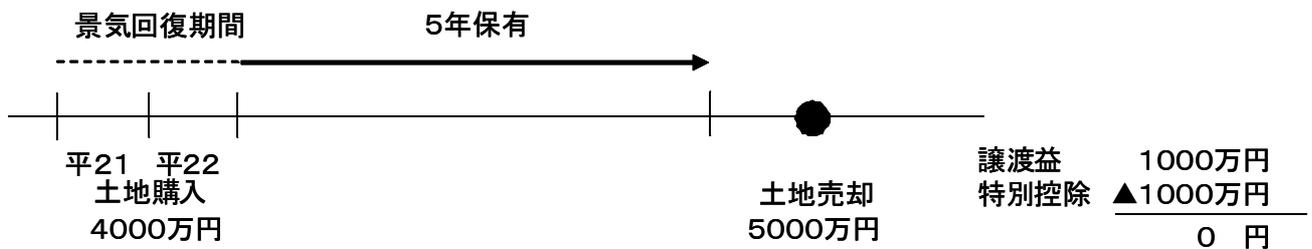
(1) 景気回復期間中に取得した土地等に係る譲渡益課税の特例措置の創設 (所得税、法人税、個人住民税)

「生活対策」における景気回復期間中に土地需要を喚起し、土地の流動化と有効利用を強力に推進するため、以下のとおり、買い手の将来のキャピタルゲインに係る課税の大幅な軽減措置を創設する。

1. 取得する土地等の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除の創設

個人又は法人が、平成21、22年中に取得した土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合（所有期間5年超のものに限る。）には、1,000万円の特別控除（所得控除）を適用する。

（注）土地等が棚卸資産である場合には、本特例の対象とはならない。

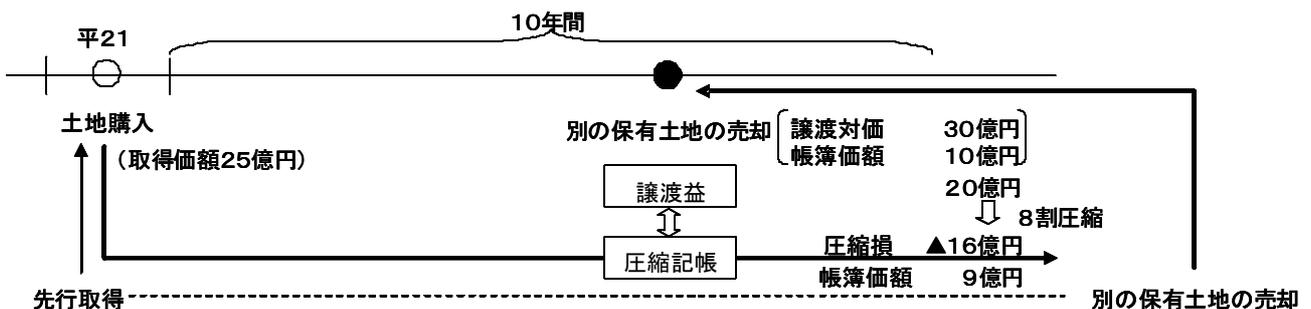


2. 保有する土地等の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度の創設

平成21、22年中に土地又は土地の上に存する権利を取得した法人又は個人事業者については、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合、その土地等の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地等を売却して譲渡益が発生しても、その8割（平成22年取得分については6割）を減額する。

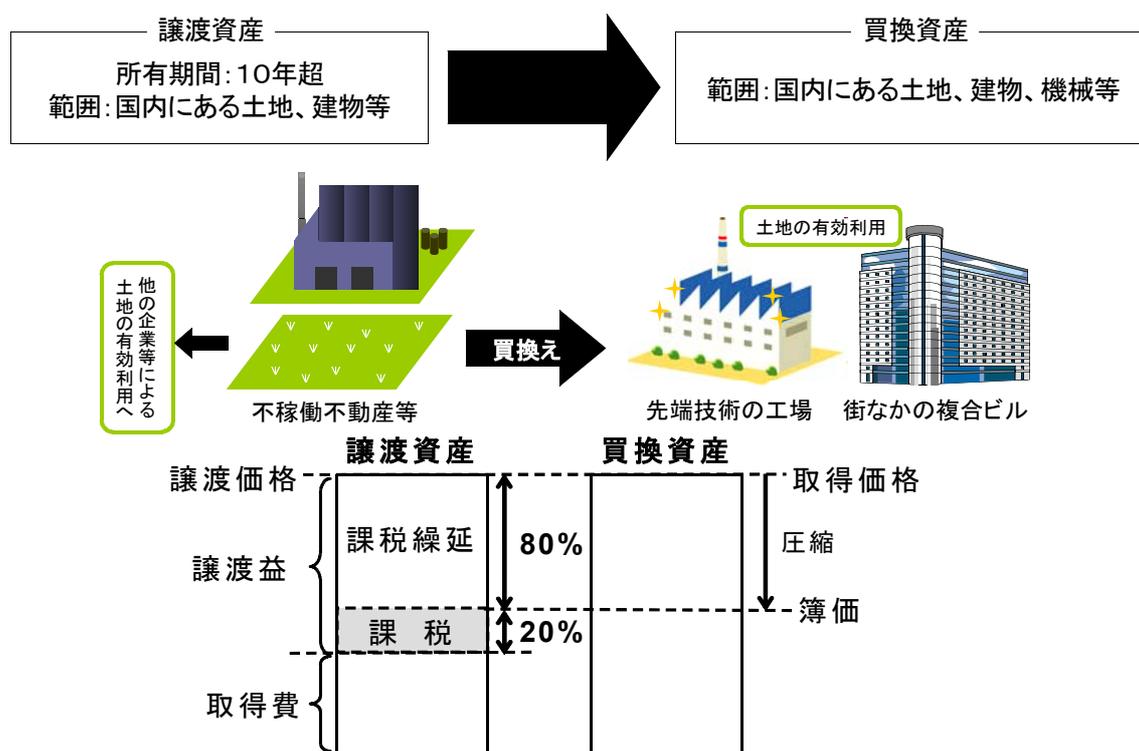
減額相当額は、先に取得した土地等の価額を圧縮記帳することにより課税を繰り延べる。

（注）土地等が棚卸資産である場合には、本特例の対象とはならない。



(2) 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）

企業等の資産の買換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。



(3) 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】

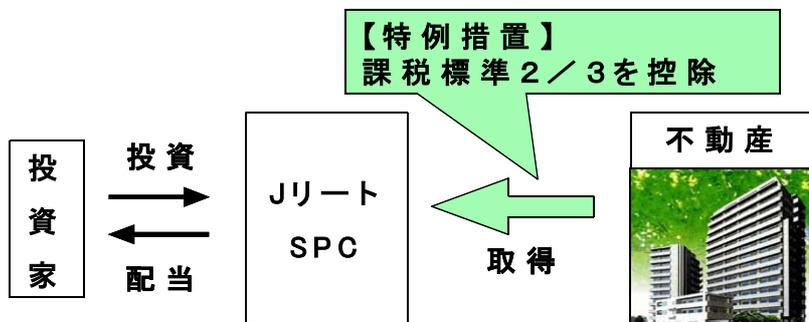
不動産取得税 (土地・建物) 本則4%		～H14年度		H15～H17		H18～H20		H21～H23	
		課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率
	土地(住宅)	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%
	土地(非住宅)	1/2	4% (本則)	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%
	建物(住宅)	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%
	建物(非住宅)	-	4% (本則)	-	3%	-	3.5% (※)	-	4% (本則)

※H20は4%(本則)

(4) 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）

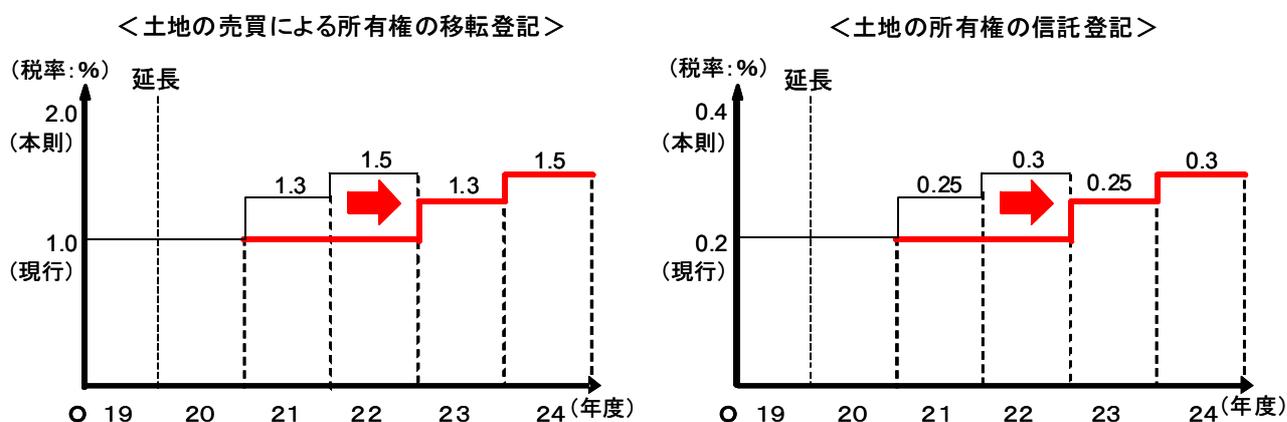
不動産証券化を通じた地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を促進するため、Jリート・SPCに係る特例措置を2年延長する。

- 不動産取得税
課税標準 2 / 3 を控除



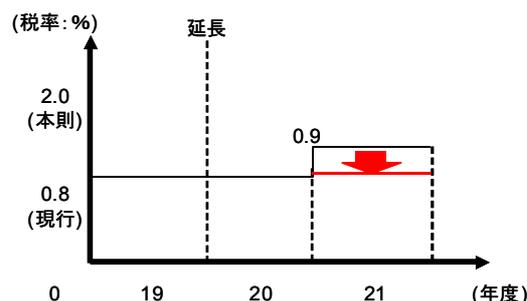
(5) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の引下げ（登録免許税）

土地の売買による所有権の移転登記及び土地の所有権の信託の登記の登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は1.3%（信託は0.25%）、平成22年度は1.5%（信託は0.3%）に段階的に引き上げることとされているところ、現行税率（1.0%（信託は0.2%））を2年据え置く。



(6) Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の税率の引下げ（登録免許税）

Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は0.9%に引き上げることとされているところ、現行税率（0.8%）に据え置く。



(7) 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長期譲渡所得の課税の特例措置を5年延長する。

- 所得税・個人住民税：課税長期譲渡所得所得金額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

(8) 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（所得税、法人税、個人住民税）

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

(9) 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）

(10) 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）

法人の土地譲渡益に対して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5年延長する。

【法人】 短期（5年以下）所有土地の場合 通常 of 法人税率 + 10%
長期（5年超）所有土地の場合 通常 of 法人税率 + 5%

【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%）

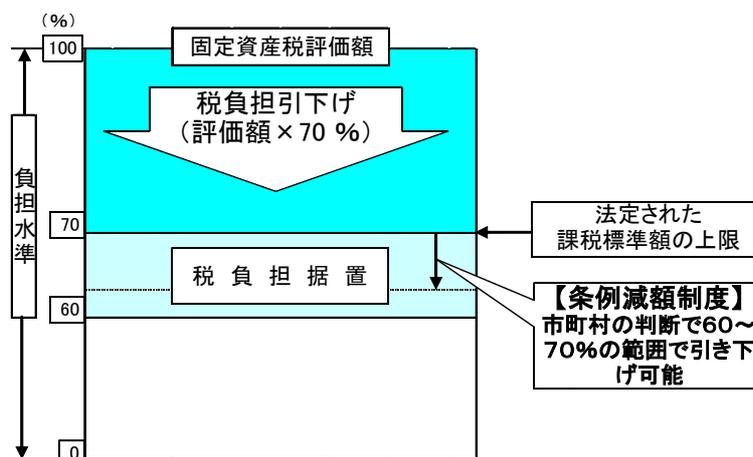
②総合課税による上積税額（※）×110%

※ 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

(11) 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）の延長等（固定資産税、都市計画税）

1. 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

商業地等の固定資産税等の負担軽減を図るため、課税標準額を一律に評価額の70%（課税標準額の法定上限率）まで引き下げる措置を地方公共団体の条例によりさらに60～70%の範囲で引き下げを可能とする制度の適用期限を3年延長する。



2. 商業地等及び住宅用地に係る固定資産税の税額の特例措置の創設

商業地等及び住宅用地に係る固定資産税について、地方公共団体の条例により、平成21年度から平成23年度までの税額が、前年度税額に1.1以上で条例で定める割合を乗じて得た額を超える場合には、当該超える額に相当する額を減額することができる措置を創設する。

(12) 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>

