

平成27年度
国土交通省税制改正事項
(土地関係税制抜粋)

平成27年5月
国土交通省
土地・建設産業局

平成27年度税制改正要望の結果(土地関係税制抜粋)

税目	特例措置()内は減収額の規模感)	結果
法人税等	○長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の延長(750億円)	○以下の内容で措置 ①一部見直し ・機械・装置を生産性向上設備投資促進税制に一元化 ・根幹は堅持しつつ、圧縮率を一部見直し(※1) ②2年3ヶ月間(平成29年3月31日まで)の延長 ※1 圧縮率の見直し内容 ・東京23区←地方(※2):70% ・首都圏近郊整備地帯等(※3)←地方:75% ・上記以外は全て現行通り存置(80%) ⇒影響額は約1% ※2 東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域 ※3 東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部
固定資産税等	○負担調整措置の延長 ー商業地等に係る据置特例 (584億円)	○商業地等に係る負担調整措置の仕組みを3年間延長 ○税制改正大綱において、下記のとおり記載 「今後、デフレから脱却し、地価が一定程度の上昇に転じる場合には、商業地等の負担水準がばらつき、負担の不均衡が再拡大する等の問題が生じ、商業地等の据置特例等の負担調整措置の見直しが必要となると考えられる。(略)これらを踏まえ、次期評価替えまでの間において、デフレ脱却の動向を見極めつつ、これらの課題への対処について検討を進めるとともに、税負担の公平性や市町村の基幹税である固定資産税の充実確保の観点から、異なる用途の土地や他の資産との間の税負担の均衡化等、固定資産税の今後を見据えた検討を行う。」
登録免許税	○土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長(本則:2%、特例:1.5%)(700億円)	・2年間(平成29年3月31日まで)延長
不動産取得税	○宅地評価土地に係る課税標準の特例の延長(1/2控除)(2,760億円)	・3年間(平成30年3月31日まで)延長
	○土地及び住宅に係る税率の特例の延長(本則:4%→特例:3%)(650億円)	・3年間(平成30年3月31日まで)延長
登録免許税 不動産取得税	○Jリート等が取得する不動産に係る特例措置の延長・拡充(33億円) ※拡充:対象に物流施設を追加	・対象に物流施設を追加し、2年間(平成29年3月31日まで)延長
法人税等	○Jリート(投資法人)に係る導管性要件の見直し(税会不一致への対応)(640億円)	・投資法人について、税会不一致の問題を解消するため、税務上損金算入できる範囲を拡大
所得税等	○大深度地下法の認可事業に係る区分地上権等設定対価の所得区分の判定方法の見直し【新規】(東京外環道路の用地買収促進)(12億円)	・所得区分の判定方法を見直し、譲渡所得とされる範囲を拡大することで5,000万円特別控除が適用される範囲が拡大

(その他の税制改正事項)

○特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長(固定資産税)

○特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除の延長(所得税等)

等

特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長(法人税等)

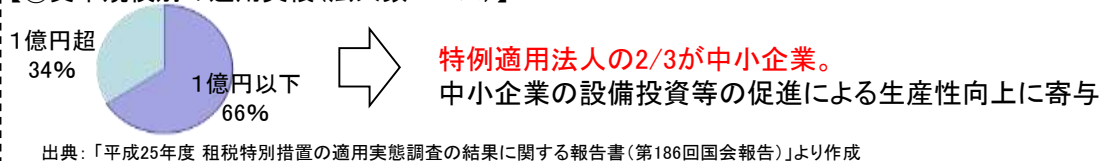
長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益についての課税の繰延べ措置を2年3ヶ月間(平成29年3月31日まで)延長する。

施策の背景

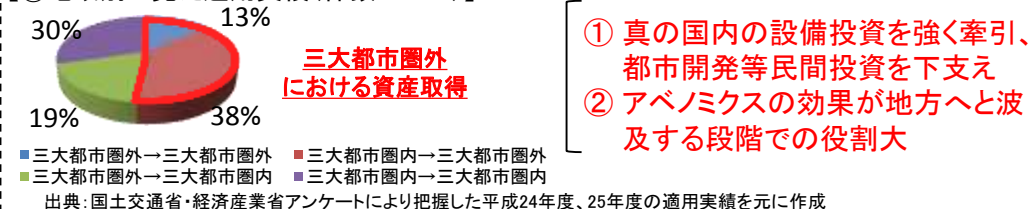
- ・企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した産業の構造改革、確実な国内設備投資を喚起し、土地取引の活性化による土地の有効利用及び地域活性化を促進するために必要不可欠。
- ・海外に製造業等が流出することを防ぎ、我が国の地域における雇用を維持するための手段としても不可欠。
- ・特例は、都市部や大企業のみならず、地方や中小企業においても重要。

＜事業用資産の買換え特例の適用状況＞

【①資本規模別の適用実績(法人数ベース)】

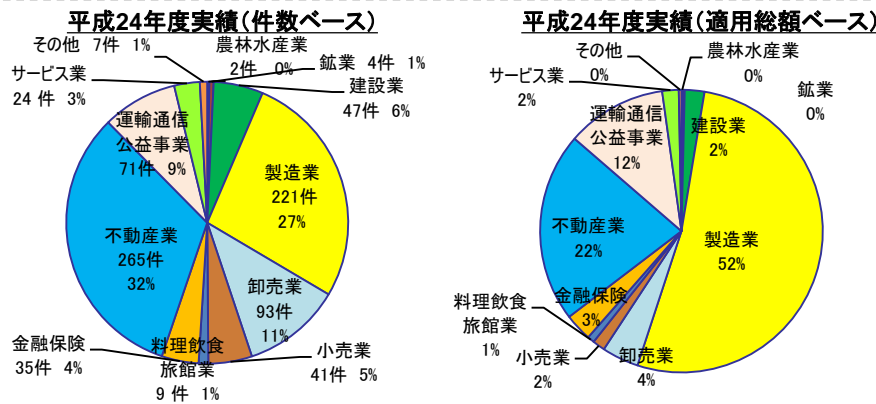


【②地域別に見た適用実績(件数ベース)】



【③業種別の適用実績(件数ベース・適用総額ベース)】

- ・長期保有土地等に係る事業用資産の買換え特例の適用件数及び適用総額は、不動産業(適用件数32%、適用総額22%)、製造業(27%、52%)、卸売業(11%、4%)、運輸通信公益事業(9%、12%)、建設業(6%、2%)等と、多岐にわたる事業において、買換え特例が活用されている。



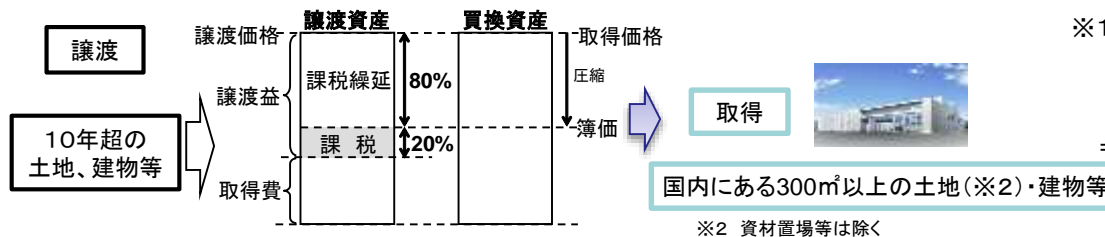
平成24年度実績	
適用件数	818件
適用総額(損金算入額の値)	2,790億円
上位10社の適用総額合計	1,089億円(38.9%)

財務省「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(第186回国会提出)」より作成
※平成24年4月1日から平成25年3月31日までの間に終了した事業年度又は連結事業年度において適用を受けた法人税関係特別措置について、全数調査(単体法人:954,505法人、連結法人:586法人)。

➡ 資産デフレからの脱却を確実なものとし、デフレからの着実な回復と経済再生の実現を図る。

要望の結果

- ①一部見直し
 - ・機械・装置を生産性向上設備投資促進税制に一元化
 - ・根幹は堅持しつつ、圧縮率を一部見直し(※1)
- ②2年3ヶ月間(平成29年3月31日までの延長)



※1 圧縮率の見直し内容

- ・東京23区←地方(※3):70%
 - ・首都圏近郊整備地帯等(※4)←地方:75%
 - ・上記以外は全て現行通り存置(80%)
- ⇒影響額は約1%
- ※3 東京23区及び首都圏近郊整備地帯を除いた地域
※4 東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部

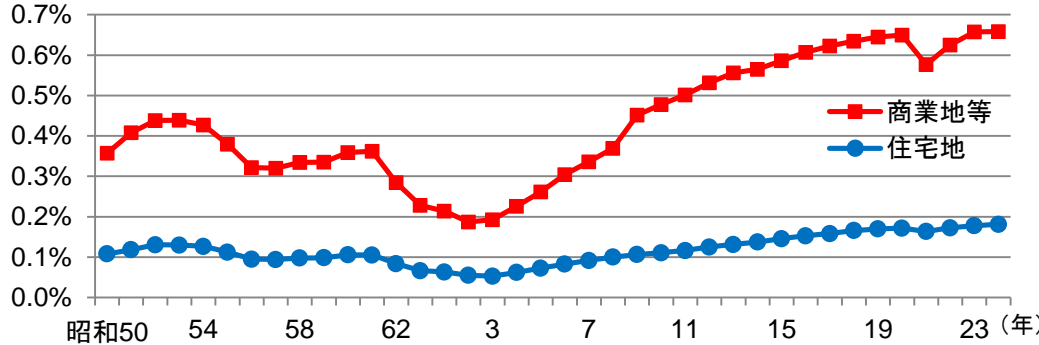
土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長(固定資産税・都市計画税)

土地に係る固定資産税等について、現行の負担調整措置を維持した上で、市町村等の判断により、一定の税負担の引き下げを可能とする措置(条例減額制度)を3年間(平成30年3月31日まで)延長する。

施策の背景

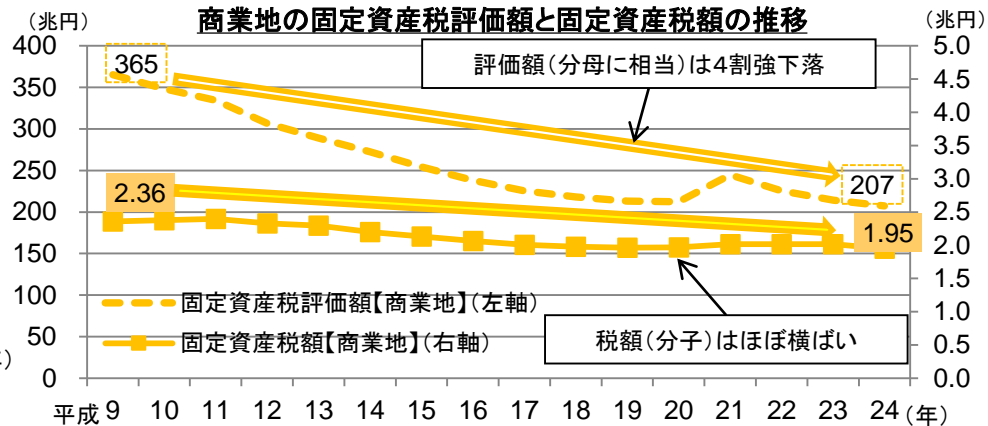
- 固定資産税については、平成6年度評価替えの際に7割評価が導入された結果、増税が目的ではないという趣旨で導入されたにもかかわらず、現在の実効税率は平成2年度の3倍以上に上昇している。
- 現行の負担調整措置が始まった平成9年度から土地の評価額が4割強下がったにもかかわらず、税額は2割弱しか下がっていない。その結果、固定資産税の実効税率は大きく上昇しており、納税者の負担感は重くなっている。

固定資産税の実効税率の推移(実効税率= 税額/資産額)



・税額は、総務省「固定資産の価格等の概要調書」の課税標準額×税率(1.4%)
 ・資産額は、平成9年度以降は総務省「固定資産の価格等の概要調書」の決定価格÷0.7とし、平成8年度以前は、内閣府「国民経済計算ストック編」の民有宅地資産額に補正率*を乗じて算出
 * 平成9年度以降の「決定価格÷0.7」の値と民有宅地資産額の乖離率の平均値

商業地の固定資産税評価額と固定資産税額の推移



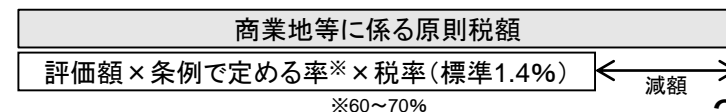
総務省「固定資産の価格等の概要調書」より作成

固定資産税の上昇は、不動産保有コストを上昇させ、投資マインドを冷やすため、条例減額制度等の負担軽減を通じて、資産デフレからの脱却を確実なものとし、デフレからの早期脱却と経済再生の実現を図る。

要望の結果

現行の土地に係る固定資産税の負担調整措置等を3年間(平成30年3月31日まで)延長する。

商業地等の固定資産税等について、現行の据置特例を維持した上で、課税標準額を評価額の60~70%の範囲で条例で定める値とした場合の税額を上限として、当該税額の超過部分を減額することを可能とする措置等



土地等に係る流通税の特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税)

土地等の流動化・有効利用の促進等を図るため、以下の特例措置を延長する。

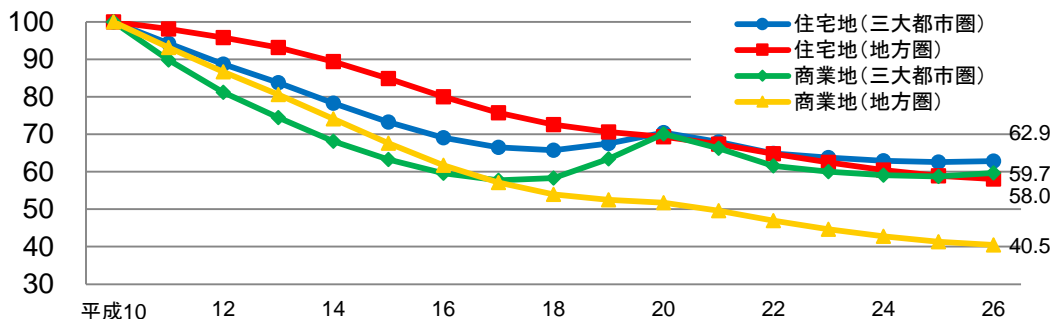
- ①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置(特例1.5%、本則2%)
- ②宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2控除)
- ③土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置(特例3%、本則4%)

施策の背景

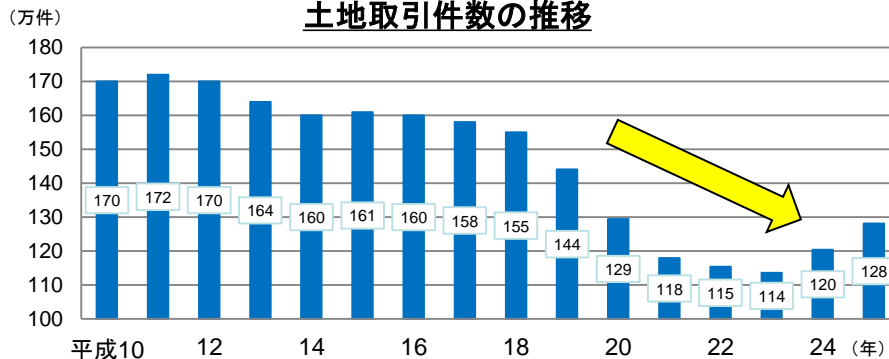
地価は、バブル崩壊以降ほぼ一貫して長期的な下落傾向。

土地取引件数は、依然として低水準。

地価公示結果の推移(指数H.10=100)



土地取引件数の推移



資料:国土交通省「地価公示」 三大都市圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県、愛知県、三重県 地方圏:左記以外の地域

資料:法務省「登記統計」

土地等の取得時の負担を軽減し、土地の流動化・有効利用等の促進を図ることにより、資産デフレからの脱却を確実なものとし、デフレからの早期脱却と経済再生の実現を図る。

要望の結果

- ①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率について、右記の特例措置の適用期限を2年間(平成29年3月31日まで)延長する。
- ②③土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置の適用期限を3年間(平成30年3月31日まで)延長する。

対象		特例	本則
①	所有権移転登記	1.5%	2%
	信託登記	0.3%	0.4%
②	宅地評価土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の特例	1/2	—
③	不動産取得税の税率の特例		
	土地(住宅・非住宅)	3%	4%
	建物(住宅)	3%	4%

2年間延長

3年間延長

Jリート、特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置の延長・拡充 (登録免許税・不動産取得税)

Jリート等が不動産を取得する場合及び特例事業者が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合における不動産流通税の特例措置を2年延長する。また、現在適用除外とされている物流施設及びその敷地についても適用の対象とする。

施策の背景

○ 地域経済の活性化や国際競争力の強化に向けた都市基盤整備・まちづくりの積極的な推進が必要であるが、国の財政状況は厳しく、民間の資金・アイデアの活用が必要。

○ また、耐震改修・建替、介護施設の整備、地方の物件や小規模物件の再生などは、大規模改修の制限や、手続に手間・コストのかかる従来の証券化スキームでは対応が困難な場合があり、特例事業者(※)による不動産証券化対応が必要。

○ 更に、インターネット通販事業の拡大などに伴う、消費者に近い場所から多頻度の小口配送を行うニーズの高まりなどを受け、物流施設を地方都市でも展開する需要が高まっている。

※ 不動産特定共同事業法第40条の2第2項の規定による届出をした者

政策の目的

不動産の証券化を推進し民間資金の導入を行い、次に掲げる事項を促進する。

- ① 地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成
- ② 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、民間施設の整備など、都市機能の向上
- ③ 有力な買い手として機能するなど、透明性の高い適正価格での取引を推進することによる、資産デフレ脱却
- ④ 物流施設を通じ、雇用を創出することによる地域経済の活性化

< Jリート等の仕組み >



要望の結果

不動産を取得する際の不動産流通税の特例措置を2年延長(平成27年4月1日から29年3月31日まで)するとともに、現在適用除外とされている物流施設及びその敷地についても適用対象とする。

○ 登録免許税：

Jリート・TMK	移転登記…本則税率	20/1000→13/1000
特例事業者	移転登記…	20/1000→13/1000
	保存登記…	4/1000→3/1000

○ 不動産取得税：

Jリート・TMK	…課税標準	3/5 を控除
特例事業者	…	1/2 を控除

投資法人(Jリート)における「税会不一致」問題の解消(法人税等)

投資法人(Jリート)について税務上と会計上の差異(税会不一致の問題)を解消する。

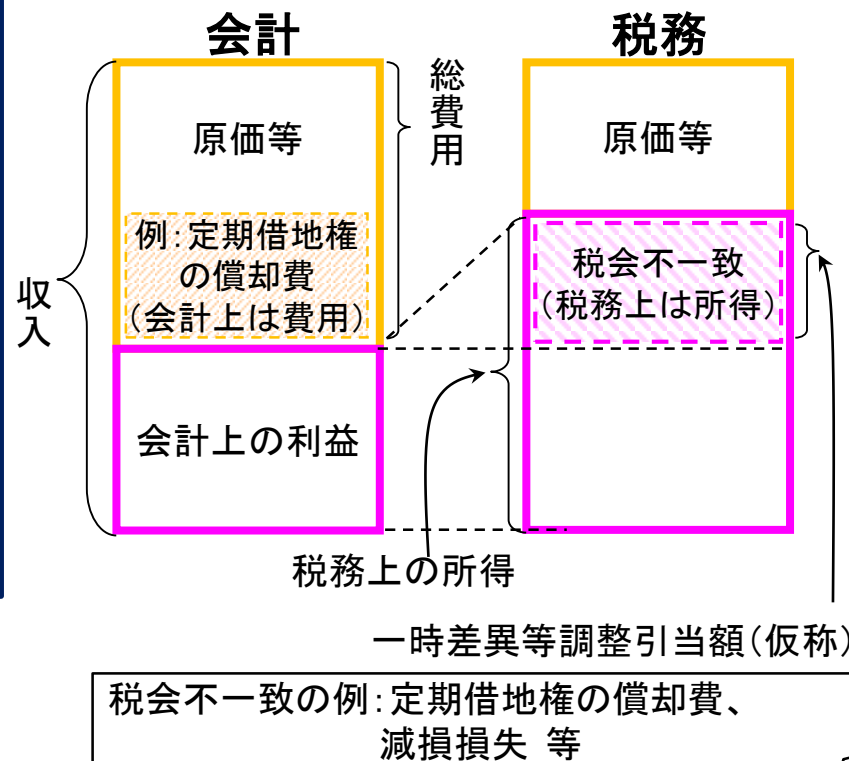
施策の背景

例えば、定期借地権の償却等の費用の計上については、会計上は費用となるものが、税務上損金算入できないなど、その処理に差異(税会不一致)がある。

その場合、当該差異が税務上の所得とされ、分配ができなくなることによって、投資法人に求められる90%超を配当しなければならないという要件(導管性要件)を満たせなくなる恐れがあるため、当該所得の分配を可能とする新たな措置が必要。

※ 導管性とは、利益配当について、投資法人段階で課税されず、投資家段階のみ課税対象となる仕組み。具体的には、会計上の税引前当期純利益の90%超を配当する等の要件がある。

税会不一致が生じた場合



要望の結果

税会不一致の解消を図るため、税務上損金算入が可能な範囲を拡大し、一時差異等調整引当額(仮称)を設ける。

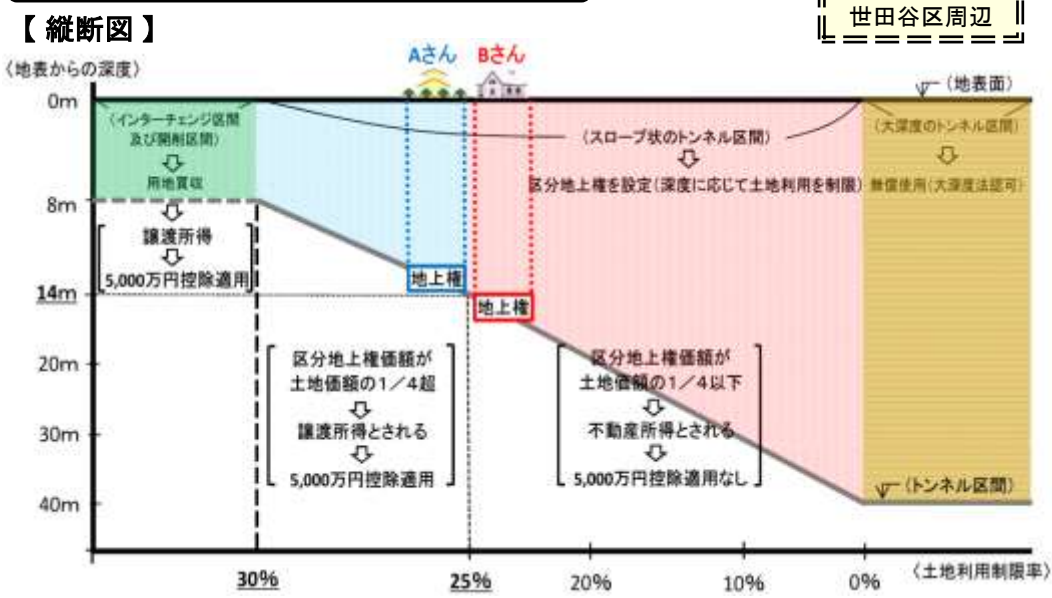
大深度地下法の認可事業に係る区分地上権等設定対価の所得区分の判定方法の見直し(所得税等)

大深度地下法第16条に基づく地下使用の認可を受けた事業に係る区分地上権等設定対価について、所得区分の判定方法を見直し、譲渡所得の対象範囲を拡大することにより、大深度地下を使用する公益性のある公共事業を円滑かつ迅速に推進(区分地上権等設定対価:区分地上権又は賃借権の設定対価)

施策の背景

三大都市圏環状道路、リニア中央新幹線など、大深度地下を使用する事業を推進するためには、地表から大深度へ到達する区間(スロープ状のトンネル区間)の区分地上権を迅速かつ円滑に設定することが不可欠

《 区分地上権設定のイメージ 》



	Aさん	Bさん
区分地上権補償額 (a)	13,500千円	12,600千円
年間収入額(都民平均) (b)	5,800千円	
課税対象額(a)+(b)	5,800千円	18,400千円
所得税額+住民税額	700千円	5,200千円
追加納税額	—	4,500千円

区分地上権補償額(a) = 43万円/㎡ × 120㎡ × 土地利用制限率(Aさん:約26%、Bさん:約24%)

【参考】 現行の区分地上権等の設定に係る譲渡所得課税制度

(所得税法施行令第79条)
地下若しくは空間について上下の範囲を定めた借地権若しくは地役権の設定である場合には土地価額の1/4を超える場合に「譲渡所得」になる旨規定

- ①土地価額の1/4超の場合 → 譲渡所得: 5,000万円控除
- ②土地価額の1/4以下の場合 → 不動産所得となり、総合課税(控除制度なし)

要望の結果

区分地上権等設定対価について、通常は土地価額の1/4を基準として譲渡所得となるかどうかを判定するが、大深度地下法第16条に基づく地下使用の認可を受けた事業に係る区分地上権等設定対価については、土地価額の1/4に代えて、使用収益の制限される垂直方向の範囲に応じて設定する割合(注)とする。

(注)垂直方向の範囲に応じて設定する割合~地下30m以深に区分地上権等設定する場合には、 $1/4 \times 10/40 = 1/16$ ← これを上回れば譲渡所得と扱われる。

(これにより、大深度地下法の認可事業に係る区分地上権等設定対価については、譲渡所得とされ5000万円特別控除が適用される範囲が拡大する。)

その他の税制改正事項

○特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長(固定資産税)

→以下の見直しを行った上で、適用期限を平成30年3月31日まで3年間延長。

【建物】(見直し前)当初3年間1/3に、その後2年間1/2に減額→(見直し後)当初2年間1/3に、その後の3年間1/2に減額

【土地】(見直し前)当初3年間5/6に減額→(見直し後)当初3年間11/12に減額

○特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除の延長(所得税等)

→適用期限を平成29年12月31日まで3年間延長。

等