

【 寄 稿 1 】

「平成7年度土地税制改正について」

建設省建設経済局宅地企画室
課 長 補 佐
小 関 正 彦

平成7年度税制改正においては、長期化したバブル崩壊後の景気低迷から脱却し回復基調にある景気の動向に配慮するとともに、良質な住宅・宅地の供給促進等を図る観点から、土地税制について必要な措置が講じられた。以下、その主要項目を紹介することとする。

1. 長期譲渡所得課税の見直し（所得税、住民税）

個人の土地等の譲渡に係る長期譲渡所得課税については、4,000万円以下の部分：26%（所得税20%＋住民税6%）、4,000万円超の部分：32.5%（所得税25%＋住民税7.5%）とされていた税率が、平成3年度改正において一律39%（所得税30%＋住民税9%）に引き上げられて以来、その水準に据え置かれていたが、平成7年度土地税制改正においては、この39%を引き下げるか、維持するかが大きな焦点となった。

具体的には、(1)税率引下げが土地取引、地価等にどのような影響を及ぼすか、(2)土地取引はかなり増加しているのではないか、(3)税率を引き下げてもそもそも需要がないのだから供給側を刺激しても、何ら効果がないのではないか、(4)軽減税率等の特例を拡充することによって対応可能なのではないか、などの論点をめぐって、さまざまな議論があったところである。

その結果、個人の土地等の譲渡に係る長期譲渡所得課税については、長期化したバブル崩壊後の低迷から脱却し回復基調にある景気の足取りを一層確かなものとするとともに、土地の有効利用の促進と土地の流動化を図り、住宅・宅地の供給を促進する観点から、以下のとおり、課税譲渡所得4,000万円以下の部分について、32.5%（所得税25%＋住民税7.5%）に引き下げられることとなった。

なお、法人税の10%重課は据え置かれた。

[改正内容]

現行：一律39%（所得税30%＋住民税9%）

→ ・課税譲渡所得 4,000万円以下の部分：32.5%
(所得税25% + 住民税 7.5%)

・課税譲渡所得 4,000万円超の部分：39% (現行どおり)

(注1) 平成7年1月1日以後に行う土地等の譲渡について適用する。

(注2) 土地の切り売り防止の観点から、平成8年1月1日以後に土地等を譲渡する者が、その前年に土地等に係る長期譲渡所得を有する場合には、当該長期譲渡所得金額の金額をその年の長期譲渡所得の金額に加算して税額計算を行い、その算出税額から前年の長期譲渡所得に係る税額を控除した残額をその年の長期譲渡所得に係る税額とする特例措置を設ける。

(注3) 見直し後の長期譲渡所得課税制度は、長期・安定的なものとして位置づける。

(参考) 個人の長期譲渡所得課税の一般税率の推移

| 課税譲渡所得 | 平成3年度改正前 | 平成3年度改正後 | 今回改正後 |
|--------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 4,000万円以下の部分 | 26% (所得税：20% 住民税：6%) | 一律39% (所得税：30% 住民税：9%) | 32.5% (所得税：25% 住民税：7.5%) |
| 4,000万円超の部分 | 32.5% (所得税：25% 住民税：7.5%) | | 39% (所得税：30% 住民税：9%) |

2. 地価税の見直し (地価税)

(1) 制度の基本的検討

昨年は、地価税法施行の日 (平成4年1月1日) から、附帯決議にいう3年目の見直しの年に当たり、また、導入当時と比べて様々な経済社会情勢の変化が見られることから、地価税の見直しをめぐって様々な議論がなされた。

地価税の見直しをめぐっては、(1)課税ベースを拡大して、税率を引き下げるべきではないか、(2)3年目の見直しという附帯決議が想定していたのは、地価が下がらなかった場合に、税率等を強化すべきということではな

いのか、(3)地価水準は果して適正な水準まで下がったと言えるのか、(4)地価税は、固定資産税との二重課税になっているのではないか、(5)土地の資産としての有利性は縮減されたのか、などが主な論点と考えられる。

討論の結果、平成7年度改正においては結論を見送られ、「地価税については、地価税法附則の趣旨に沿って、固定資産税などの土地の保有に対する税負担全体の状況を勘案しつつ、引き続き検討を行い、平成8年度改正において結論を得るべく努力する。」（与党税制改正大綱）こととされた。

(2)特例措置の創設

都市整備を推進する観点から、「建築物のセットバックにより確保された広場、歩行者用通路等の公共空地に係る特例（1／3軽減）措置」及び「届出駐車場のうち附置義務駐車施設部分に係る特例（1／2軽減）措置」が創設された。

（参考）

(1)地価税の概要

- ①課税対象：毎年1月1日に個人及び法人が所有する土地等
- ②土地評価：毎年1月1日の時価（相続税評価額）
- ③非課税：
 - 1㎡当り評価3万円以下の土地等
 - 居住用土地等（自己居住用及び賃貸住宅用、1,000㎡以下の部分に限る。）
- ④税率：0.3%
- ⑤基礎控除：次のいずれか大きい方の額
 - 10億円（ただし、個人・中小法人は15億円）
 - 1㎡当り評価3万円を超える土地（非課税部分を除く。）の面積×3万円

(2)与党税制改正大綱（抜粋）

（平成6年12月、自由民主党、日本社会党、新党さきがけ）

地価税は、土地基本法の基本理念を受けて導入されたものであるが、バブル対策のための政策税制であり既に役割を果たした、あるいは、固定資産税との二重課税であるといった批判がある。同時に、地価高騰の再発防止、資産課税の充実・適正化のため、地価税の堅持・充実によって土地保有に対する適正な負担を求めつつ、土地の有利性を縮減していくことが必要であるとの主張がある。

地価税については、これらの見解を踏まえ、地価税法附則の趣旨に

沿って、固定資産税などの土地の保有に対する税負担全体の状況を勘案しつつ、引き続き検討を行い、平成8年度改正において結論を得るべく努力する。

(3)地価税法附則第8条

(検討)

地価税の負担の在り方については、少なくとも五年ごとに、固定資産税の土地の評価の適正化等を勘案しつつ土地の保有に対する税負担全体の状況等を踏まえて検討するものとし、必要があると認めるときは、地価税の課税対象及び税率等について所要の措置を講ずるものとする。

(4)平成7年度改正において創設された特例措置の概要

① 建築物のセットバックにより確保された広場、歩行者用通路等の公共空地に係る地価税の特例措置

(イ)目的

建築物のセットバックにより敷地内に公共空地を確保し、美しい街並みとゆとりある土地空間を形成する。

(ロ)内容

地区整備計画等に基づく壁面の位置の制限により建築物をセットバックして敷地内に確保された広場、歩行者用通路等の公共空地(地区施設又は二号施設)に係る土地等について地価税の軽減措置を創設する。

(ハ)軽減割合

課税価格に算入すべき価額を $2/3$ とする。

(ニ)対象空地の要件

- 地区整備計画等の区域内の建築物の敷地面積の合計が $5,000\text{m}^2$ 以上で、公共空地面積の合計が $1,000\text{m}^2$ 以上又は当該敷地面積の合計の 10% 以上
- 地区整備計画等の定める壁面の位置の制限が条例として定められていること
- 特例対象の公共空地のうち専ら通行の用に供する空地の割合が $1/3$ 以上
- 現に一般公衆の利用に供されていること

(注)セットバックとは、敷地内において、建築物や門・塀を道路等の境界線から一定距離後退させること。

② 届出駐車場のうち附置義務駐車施設部分に係る地価税の特例措置

(イ) 目的

公衆の利便の向上、都市機能の維持・増進に必要な駐車スペースを供給する。

(ロ) 内容

届出駐車場のうち附置義務駐車施設部分について、地価税の軽減措置を創設する。

(ハ) 軽減割合

課税価格に算入すべき価額を1/2とする。

(ニ) 軽減割合

届出駐車場で次の要件に該当するもの

○附置義務駐車施設部分

○地下式又は立体式

○届出駐車場の駐車施設の部分の面積が1,500㎡以上 等

(注1) 届出駐車場

一般公共の用に供される駐車場で、自動車の用に供する部分の面積が500㎡以上で駐車料金を徴収しているもの。位置、規模、構造、設備等につき知事等に届け出なければならないこととなっている。

(注2) 附置義務駐車施設

駐車場法に基づく条例により一定の地域内の一定規模以上の建築物(劇場、百貨店、事務所など)の新增設の際に、その建築物又はその敷地内に設けなければならない旨定められた駐車施設。

3. 地下の下落に対応した固定資産税等における臨時的な課税標準の特例措置の創設(固定資産税、都市計画税)

平成6年度税制改正においては、平成6年度の固定資産税の適正化・均衡化措置により、宅地の評価が地下公示価格の7割に引き上げられることに伴い、実際の税負担について急激な変化が生じないよう負担調整措置が講じられたところであるが、平成7年度改正においては、地下の下落に対応し、適正な負担の調整をするため、現行の各種負担調整措置に加え、平成7年度及び平成8年度の2年度間に限り、評価の上昇率に応じた臨時的な課税標準の特例措置を次のとおり講ずることとされた。

| 上 昇 率 | 特例率 |
|--------------|-------|
| 2.4倍超 4.8倍以下 | 3 / 4 |
| 4.8倍超 6倍以下 | 3 / 5 |
| 6倍超 | 1 / 2 |

(注) 上昇率は、住宅用地にあっては、住宅用地に係る課税標準の特例措置適用後の上昇率をいう。

(参考)

この措置により、固定資産税の負担調整率は、次のとおりとなる。

| 区 分 | 評 価 の 上 昇 割 合 | 負 担 調 整 率 |
|---------|------------------|-----------|
| 住 宅 用 地 | 4.8倍以下のもの | 1. 0 5 |
| | 4.8倍を超え、15倍以下のもの | 1. 0 7 5 |
| | 15倍を超え、18倍以下のもの | 1. 1 |
| | 18倍を超え、30倍以下のもの | 1. 1 5 |
| | 30倍を超えるもの | 1. 2 |
| 非住宅用地 | 3.2倍以下のもの | 1. 0 5 |
| | 3.2倍を超え、10倍以下のもの | 1. 0 7 5 |
| | 10倍を超え、12倍以下のもの | 1. 1 |
| | 12倍を超え、20倍以下のもの | 1. 1 5 |
| | 20倍を超え、36倍以下のもの | 1. 2 |
| | 36倍を超えるもの | 1. 2 5 |

(注) 評価の上昇割合とは、平成6年度評価額を原則として平成3年度評価額で除して得たものをいう。

なお、都市計画税についても同様の措置を講ずることとされた。

4. 宅地の不動産取得税の課税標準の圧縮（不動産取得税）

平成6年度の固定資産税の評価替えにおいては、宅地の評価が地価公示価格の7割に引き上げられることに伴い、固定資産税評価額を課税標準とする不動産取得税の税負担の適正化を図り、不動産流通の円滑化を図る観点から、宅地の不動産取得税の課税標準を圧縮することとされた（平成6年：1/2に圧縮、平成7、8年：2/3に圧縮）が、平成7年度改正においては、平成7年以降の圧縮率が2/3のままかどうかどうかも検討されるべき課題であった。

平成7年度税制改正においては、今後の地価動向を見ながら平成8年度税制改正までに十分検討を行うこととされた。

（参考）

(1)平成6年度の固定資産税の評価替えに伴う評価上昇倍率

3.02倍（都道府県庁所在都市の平均）

(2)平成6年度の固定資産税評価額（平成6～8年分の課税に適用）の評価時点は平成5年1月1日である。

5. 特定の事業用資産の買換え特例（長期所有土地等から既成市街地等以外の地域内にある建物等への買換え特例）の適用期限の延長

（所得税、法人税）

本特例は、バブル崩壊後、低迷を続ける景気の動向にかんがみ、企業等の所有する土地等の長期保有資産を利用した設備投資、都市開発投資等の促進を図る観点から、平成6年度改正において、平成7年3月31日までの時限措置として創設されたものである。

平成7年度税制改正においては、回復基調にある景気の足取りをより確実なものとするため、本特例の適用期限が1年間延長されることとなった。ただし、課税繰延割合は、60%に引き下げられた。

改正の概要は以下のとおりである。

①適用期限

平成8年3月31日までの譲渡（現行：平成7年3月31日までの譲渡）

②課税繰延割合

60%（現行：80%（平成7年3月31日まで））

（参考）

(1)特定の事業用資産の買換え特例

一定の事業用資産を譲渡し、原則として譲渡の年の前年又は譲渡の年

もしくは譲渡の年の翌年までに、別の事業用資産を取得し、取得の日から1年以内に事業のために使用した場合に、課税の繰延べを認める制度

- ①当該譲渡による収入金額が、当該買換資産の取得価格を越える場合
当該譲渡に係る資産のうち、当該取得価格の一定割合に相当する金額を部分に課税
- ②当該譲渡による収入金額が、当該買換資産の取得価額以下である場合
当該譲渡に係る資産のうち、当該収入金額の一定割合に相当する金額を超える部分に課税

(2)長期所有土地から三大都市圏の既成市街地等以外の地域にある建物等への買換え特例の対象となる資産

- ①譲渡資産： 国内にある土地等、建物又は構築物で、昭和56年12月31日以前に取得されたもの
- ②買換資産： 三大都市圏の既成市街地等以外の地域内にある建物、構築物又は機械及び装置