

【寄稿 1】

平成11年度土地税制改正の概要

建設省建設経済局宅地課

平成11年度の税制改正については、平成10年12月16日に自由民主党の「平成11年度税制改正大綱」（以下「大綱」という。）が決定され、第145回通常国会において、関係法律の審議、成立が図られることとなっている。

大綱においては、落ち込みの激しい経済状況に鑑み、金融機能を健全化させ、経済を再生し、国民に現在の安定と将来の安心を確信してもらうことが、当面の緊急課題であるとされた。

平成11年度税制改正においては、個人所得課税及び法人課税については、個人所得課税の最高税率の引き下げ（65%→50%）や法人課税の実行税率を40%程度に引き下げるなどの恒久的な減税、さらには政策減税として、新たな住宅ローン控除制度の導入等を措置することとされ、土地税制についても、土地取引の活性化のため、流通税の負担軽減や個人の長期譲渡所得課税の見直し等を行うこととされた。

具体的な改正内容については、以下の通りである。

なお、改正内容等の意見に係る部分については私見であることを念のため申し添えておく。

（I）流通税の負担軽減

登録免許税、不動産取得税、特別土地保有税の税負担の緩和措置
（登録免許税、不動産取得税、特別土地保有税）

○ 内 容

土地取得者の負担軽減によって土地流動化の促進を図るため、以下の措置を講ずる。

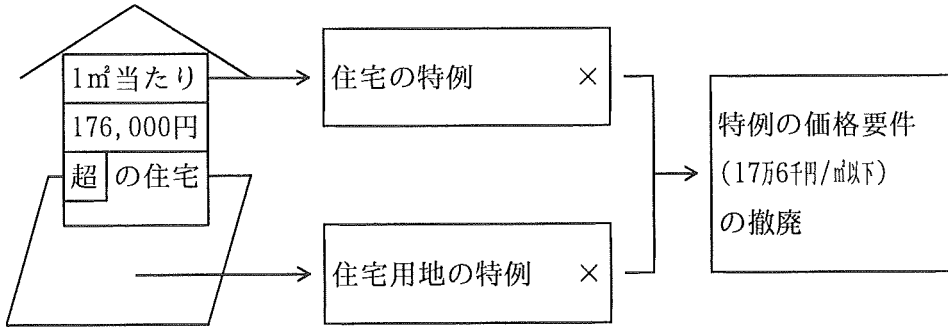
（1）登録免許税について課税標準の調整割合を現行40/100から1/3に引き下げる。

（注）平成11年4月1日から平成12月31日までに受ける登記に係る登録免許税について適用する。

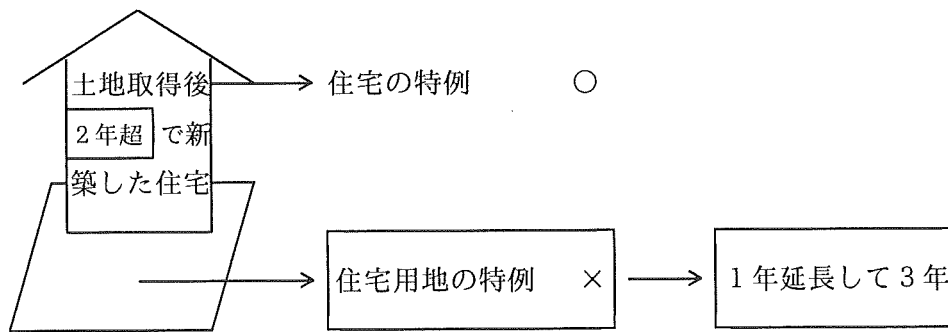
（2）不動産取得税について住宅・住宅用地に係る特例措置の総合的拡充を行い、住宅取

得者の負担を軽減し、良質な住宅取得を積極的に促進する。

① 新築・中古住宅に対する特例措置の価格要件(17万6千円/㎡以下)の撤廃

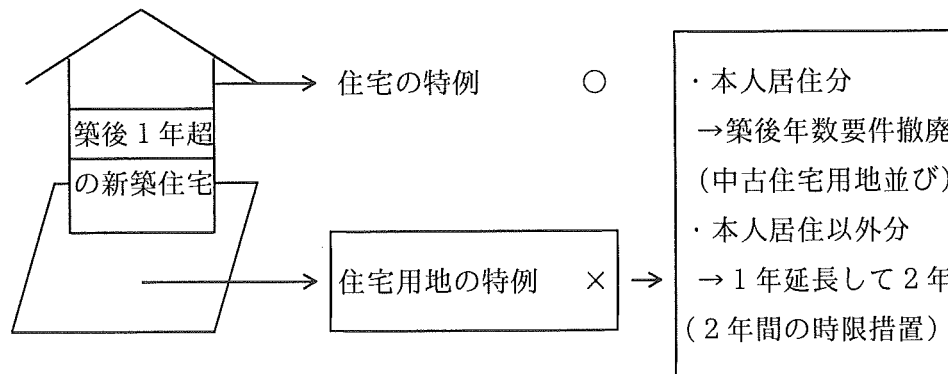


② 新築住宅用地に対する特例措置の期間要件の延長(現行2年→3年)

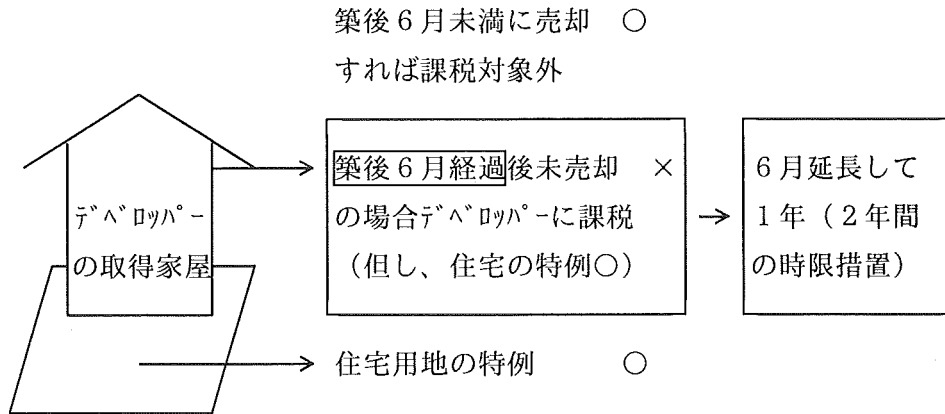


(注) 平成11年4月1日から平成13年6月30日までの土地取得について適用する。

③ 土地付新築住宅用地に対する特例措置の築後年数要件の拡充



④ デベロッパー等に対する新築家屋のみなし取得の特例措置の拡充



(3) 特別土地保有税について徴収猶予制度の改正等の措置を講ずることで、土地の流動化、土地の有効利用を促進する。

① 徴収猶予制度の認定要件等の緩和

イ 事業計画書をもって徴収猶予の開始日を判断できることとする（建築確認、開発許可の通知書等は不要）。

ロ 自己使用要件を撤廃し、取得者以外の者（借地人等）が使用する場合にも徴収猶予の対象とする。

② 恒久的建物等の用に供する土地に係る徴収猶予の延長制度の創設

徴収猶予期間（現行5年）の長期化等が予想されるため、徴収猶予期間を1回に限り延長を認める。

③ 住宅・宅地供給に資する土地の譲渡に係る徴収猶予の特例の創設

特別土地保有税の徴収猶予を受けている者が、当該土地を一定の住宅・宅地供給のために譲渡するときは、当該譲渡者に係る徴収猶予の継続を認め、譲受者による住宅・宅地供給事業が完成した場合には猶予税額を免除する。

（注）平成11年4月1日から平成13年3月31日までの間に譲渡した場合に適用する。

○ 解説

1. 改正の背景

土地等に係る登録免許税及び不動産取得税については、平成6年度に固定資産税評価額が地価公示の7割を目途に引き上げられたことに伴い、（全国商業地で約4.1倍の上昇）、

土地に係る登録免許税・不動産取得税については、次のような課税標準の調整措置が講じられてきた。

○課税標準の調整割合

	H 6	H 7	H 8	H 9～H10
登録免許税	40/100	40/100	40/100	40/100
不動産取得税	1 / 2	2 / 3	1 / 2	1 / 2

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{登録免許税額} \\ \hline \text{不動産取得税額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{固定資産税評価額} \\ \hline \text{(地価公示} \times 7 \text{割)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{課税標準の} \\ \hline \text{調整割合} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{税率} \\ \hline \end{array}$$

- 税率
- 登録免許税 売買による所有権移転登記 50/1,000
 - 不動産取得税 4% (S56に3%→4%)。住宅は3%に据置

しかしながら、バブル崩壊後地価が継続的に下落する中で、不動産流通に関する税負担は大幅に増加している(参考図1)。平成9年度においても、土地に係る登録免許税は約5000億円(平成5年の約1.4倍)、土地に係る不動産取得税は約3400億円(平成5年の約2倍)程度に減収すると見込まれているが、なお高い税収水準となっている。

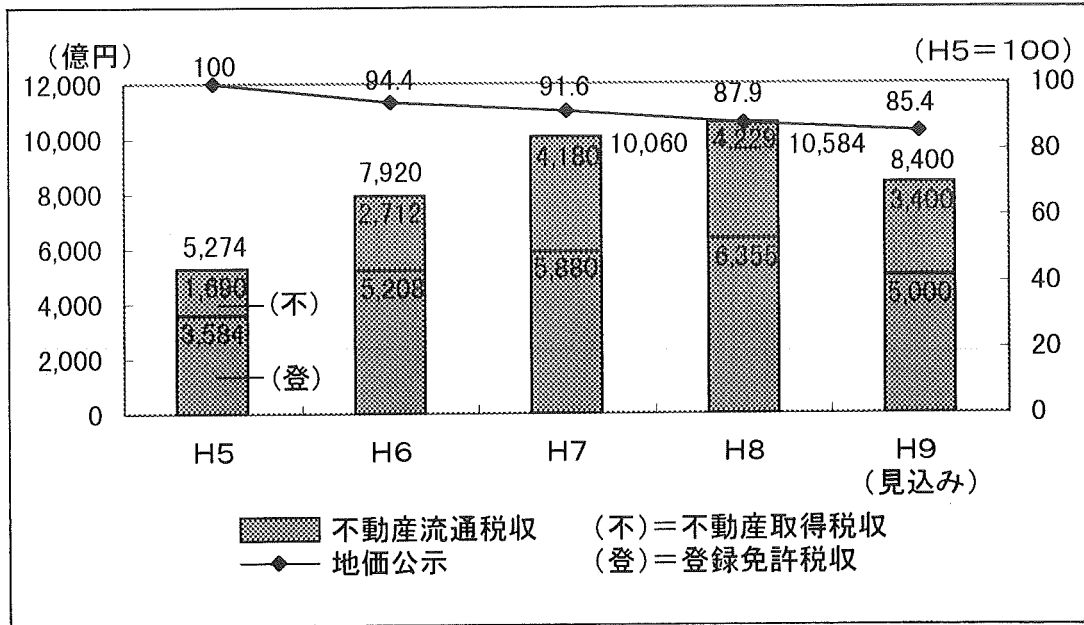
一方、土地取引の動向をみると(参考図2)、平成8年までやや回復傾向にあったものの、平成9年以降は継続して低迷している。特に平成10年度の落ち込みは全国ベースで10%を越える大きなものとなっている。

このように、土地価格が低迷する中で流通課税が増大傾向にあることから、流通税に対する国民の負担感が増大してきている。これまでの地価上昇局面では容易に吸収できた流通税負担が、地価下落局面では明確にコストとして意識されるようになっており、キャピタルゲインとは無関係に課せられる税としての抵抗感が増してきているともいえよう。

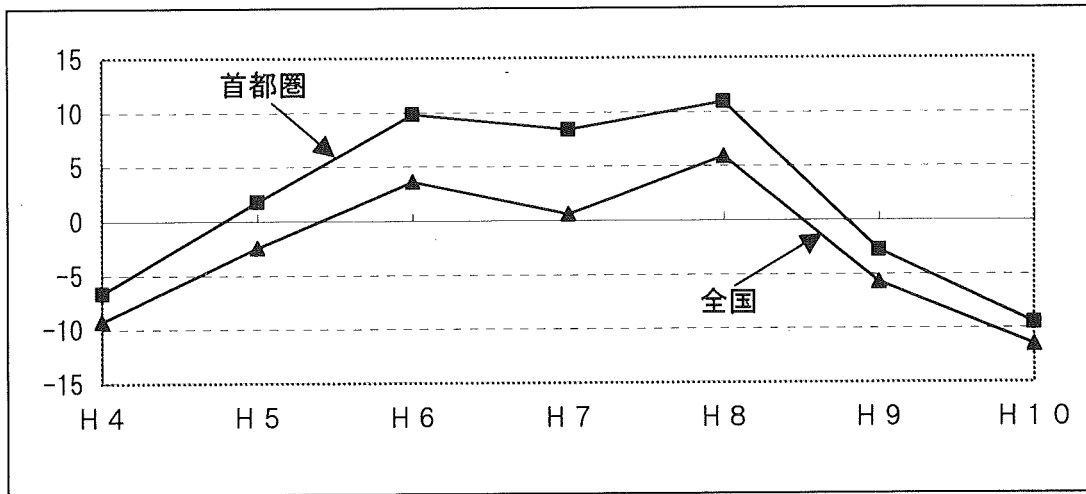
更に個別の流通税負担についてみると(参考図3)、新築住宅の土地の取得に係る流通税の実効負担率は約1.2～1.7%程度であり、登録免許税については軽減措置が特段ないために、不動産取得税と比較して負担が重くなっている。

また、一定の築年数を越えた中古住宅、商業地においては約2～3.2%程度となっており、全体としては高い実効負担水準となっている。

参考図1 地価公示推移と土地に係る流通税収（登録免許税＋不動産取得税）



参考図2 売買による土地所有権移転登記件数（対前年度増減率）



参考図3 流通税負担の現況（社団法人 不動産流通経営協会調査より）（金額 万円）

種別		土地分			土地分			
		成約価格	登録免許税	比率	成約価格	不動産取得税	比率	
戸建	新築	32,901,517	389,755	1.2%	32,901,517	0	0.0%	
	中古		471,047	1.2%	38,315,211	193,477	0.5%	
		15年以内	36,164,825	414,611	1.1%	36,164,825	4,660	0.0%
		15年超	40,661,088	532,613	1.3%	40,661,088	399,460	1.0%
マンション	新築	25,500,000	310,246	1.2%	25,500,000	0	0.0%	
	中古		207,302	1.1%	18,883,829	31,403	0.2%	
		20年以内	18,681,208	211,992	1.1%	18,681,208	0	0.0%
		20年超	13,765,202	151,909	1.1%	13,765,202	113,932	0.8%
土地(住宅用地)		80,179,875	1,130,543	1.4%	80,179,875	240,752	0.3%	
商業地		101,154,881	1,578,667	1.6%	101,154,881	1,578,667	1.6%	

このように、流通税負担が土地流動化の阻害要因の一つになっていると考えられることから、特に現下の景気状況に鑑み、土地に係る流通税の軽減が不可欠であるとされたところである。

2. 登録免許税の負担軽減

これまでみたように、登録免許税については住宅敷地に係る特例がないため、不動産取得税と比較すると負担が重くなっている。このため住宅敷地に係る特例制度の創設も検討されていたが、技術的に困難であることから、今回の改正においては措置は見送られた。

そこで、一般的に土地取得者の負担軽減によって土地流動化を図るため、登録免許税については、課税標準の調整割合を現行の40/100から1/3に引き下げることとしたものである。

3. 不動産取得税の負担軽減

不動産取得税についても登録免許税と同様に、課税標準の調整割合の引き下げが要望されていたところであるが、地方財政の状況とその影響に鑑み、個別の特例の拡充で措置することとされた。

個別の税負担の状況を見ると、一定の軽減措置がとられているものの、適用要件に合致せず特例の対象とならないものも多く、土地に係る不動産取得税税収も平成9年で依然3400億円程度の高い水準が見込まれている。

そこで不動産取得税については、市場の現況を踏まえて、住宅及び住宅用地に係る特例措置の総合的拡充を行ない、特に住宅取得者の負担を軽減しつつ、良質な住宅取得を積極的に促進することとしたものである。

①単価要件(176,000円/㎡)の撤廃、②新築住宅用地に対する特例の期間要件の延長、③土地付き新築住宅に対する特例の築後要件の拡充については、これまで建築工期が2年以上かかる新築住宅用地や建築単価の高いものについては特例の適用対象外とされてきたことに対応したものである。

本改正によって、例えば住環境に配慮した大型マンションで建築工期が長期化するもの(特に共有スペース(エントランス、中庭、遊戯施設等)が大きく、住環境に配慮したタイプのマンション)や土地有効利用に資するものの建築単価の高い高層マンションが特例対象となると考えられる。

なお、中古住宅については特例措置の築後年数要件の拡充(木造15→20年、耐火20→25年)も同時に措置されている。

また、景気が停滞する中、住宅市況も悪化しており、デベロッパーが在庫を長期間抱えていることも多いため、新築家屋のみなし取得の特例措置の拡充(6ヶ月→1年)等の措置もとられることとされている。

<参考>住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の特例（現行）

①住宅敷地の取得に係る税額の1/4を減額する

- 要件： a) 土地を取得してから2年以内に住宅取得
b) 土地取得日前1年以内に住宅取得

②一定の新築住宅及び既存住宅の敷地取得に対する特例

内容：住宅床面積の2倍（200㎡限度）までの税額控除

要件：

(i) 以下の住宅の敷地であること

新築住宅

- a) 床面積50㎡（戸建以外の貸家住宅は40㎡）～240㎡
b) 固定資産台帳登録価格17.6万円/㎡以下

中古住宅

- a) 床面積50㎡～240㎡
b) 鉄骨造・鉄筋コンクリ造等は取得前20年
その他は取得前15年の期間内に新築されたもの
c) 固定資産台帳登録価格17.6万円/㎡以下
d) 取得した個人の自己居住

(ii) 一定の期間に取得

新築住宅の場合

- a) 土地を取得してから2年以内に住宅新築
b) 土地取得日前1年以内に住宅新築
c) 未使用の住宅、土地を住宅新築後1年以内に取得 等

中古住宅の場合

- a) 土地取得後1年以内に既存住宅取得
b) 土地取得日前1年以内に既存住宅取得

4. 特別土地保有税の負担軽減

特別土地保有税についても、これまで制度の改正が行われてきたところであるが、現行制度においても、当初予定した土地利用がなされることを厳格に求めることにより、逆に土地の有効利用や流動化を阻害するおそれがあると考えられた。

現在徴収猶予されている土地が全国で約20万ha（東京都の面積にほぼ匹敵、猶予総額5000億円）あるが、このなかには、徴収猶予の取り消しをおそれるあまり動かない

土地も存在する。

そこで、これらの土地を流動化させるため、一定の住宅・宅地供給事業のための譲渡については徴収猶予の継続を認める措置等を講ずることとした。なお、ここでいう一定の住宅・宅地供給事業としては、非課税用途に使用され猶予対象となる土地等で以下に掲げるもの（*）等を対象とするものである。

また、より簡便に猶予制度の適用を受けられるよう認定要件を緩和し、土地の利用形態も借地人による利用を認めるなどの柔軟な対応をすることとしている。

（*）

①床面積の1/4以上を居住の用に供する住宅用地で敷地面積が戸当たり500㎡未満の土地。

（地方税法586条2項18号）

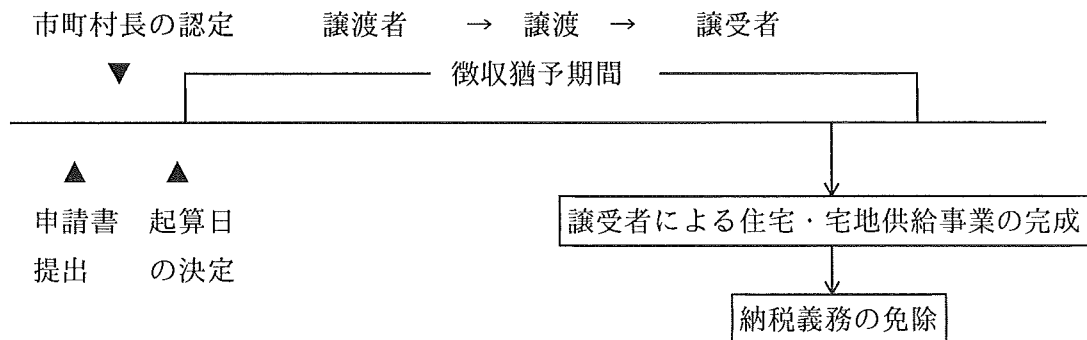
②一定要件（床面積、価格、住宅割合1/4以上）の貸家住宅等に係る土地。

（地方税法586条第2項19号）

③土地の所有者等が行う一定の優良な住宅・宅地供給事業として譲渡される土地等。

（地方税法602条 1項1号）

<徴収猶予制度の概要>



(II) 個人の土地建物等の長期譲渡所得等の見直し

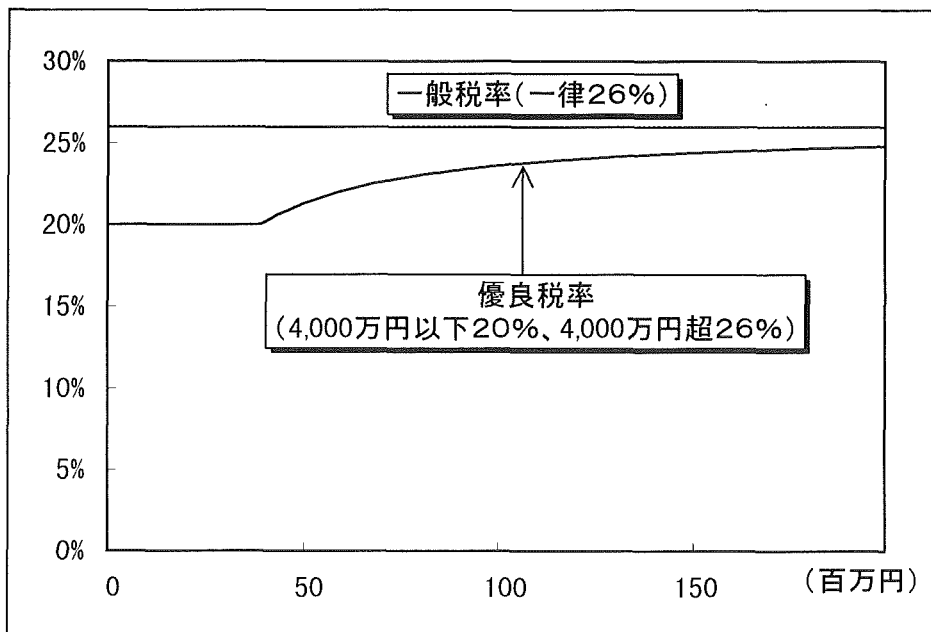
個人の長期譲渡所得課税の見直し (所得税、住民税)

○ 内 容

土地等に係る個人の長期譲渡所得課税の見直し

現 行		改正後
一 般	6,000万円以下 26%	一 律 26%
	所得税 20%	
住民税 6%		
6,000万円超 32.5%		
税 率	所得税 25%	所得税 20%
	住民税 7.5%	住民税 6%

(注) 平成11年1月1日から平成12年12月31日までの間に長期保有土地等を譲渡した場合。



○ 解説

1. 改正の背景

個人の長期譲渡所得課税については、バブル期の地価高騰を背景にして、土地の価値が外部的要因により増加する特性や、投機的取引を抑制し土地の資産としての有利性を縮減する観点から踏まえ、平成3年度改正において、長期譲渡所得に対する税率が一律39%に引き上げられた（優良宅地造成事業等のための譲渡は20%に引き下げ）が、その後の大幅な地価下落や、バブル崩壊後の厳しい経済状況に対処するため、平成10年度改正においては、税率の引き下げ（39%→32.5%等）がなされたところである。

<参考> これまでの改正経緯

個人長期譲渡	H3改正前	H3改正後	H7改正後	H8改正後	H9改正後
4,000万円以下	26%	39%	32.5%	26%	26%
4,000万円超	32.5%		39%	32.5%	
8,000万円以下		39%			32.5%
8,000万円超				39%	32.5%

政府として緊急経済対策等の投資促進のための施策を講じているところであるが、冷え切った民間の住宅設備投資等を活性化させるためには、上もの投資促進の措置を行うとともに、適切な宅地供給が図られることも重要であると考えられる。

そこで、本年においても、現下の経済状況、所得税減税（最高税率を50%に引き下げ等）に鑑み、土地の有効利用の促進・土地流動化のための緊急措置として税率の引き下げを行い、一律26%とすることとしたものである。

なお、優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の特例については現行の税率を維持することとした。

今回の措置は平成10年の改正に引き続き租税特別措置法第31条第2項を改正するものであり、同条第1項の規定（8,000万円超39%等）は依然残っている。このように、「土地税制のあり方についての基本答申」（平成2年10月）をうけた平成3年度改正の「基本的枠組み」を維持する形で行われるものである（IV参照のこと）。

参考：「土地税制のあり方についての基本答申」（平成2年10月）

- ① 「土地に関する税負担の適正・公平の確保」により、資産格差の拡大に対処し、勤労所得等に対する税負担とのバランスを図る。
- ② 「土地政策の一環としての税制」という観点から、土地の資産としての有利性の縮減、投機的な土地取引の抑制、土地の有効利用の促進を図る。

(Ⅲ) その他

国土利用計画法の改正に伴う大規模宅地造成事業にかかる要件の緩和等

○ 内 容

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、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1,500万特別控除及び大規模な住宅地造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合の譲渡所得の課税の特例における国土利用計画法の許可又は届出・不勧告の要件を廃止する。

また、短期所有の土地等を譲渡した場合の譲渡所得に対する軽減税率の特例の対象となる土地等の譲渡に係る適正価格要件についても、平成12年12月31日までその適用を停止することとされた。

租税特別措置法第65条の7第1項表第13号（立体買換え）について

○ 内 容

租税特別措置法第65条の7第1項表第13号上段に定める「特定建物を建築するために譲渡をされるもの」とは、譲渡が特定建物の建築を目的になされることを意味するものであって、譲渡の時期を意味するものではなく、特定建物を建築するための土地等の譲渡が建築着手後において行われる場合であっても差し支えないこととされた。

○ 解 説

近年都心において、ビルの建て替え需要が大きくなっており、また土地有効利用、都市機能更新の観点から、大規模再開発プロジェクトが計画されていること等により、ビルの複合機能化・大型化が進む傾向にある。この結果建築期間が長期化しており、買い換え特例制度の適用を受けるに当たって取得期間制限の解釈が問題となっていたところである。

この度、国税庁長官から上記内容にあるように照会回答があったことから、建築期間が長期にわたるビルについても建築着手後に譲渡することにより、買い換え特例の適用が可能であることとされた。

(Ⅳ) 最後に

今回の自民党大綱では検討事項において、「土地税制については、昨年及び今回講じた臨時・緊急措置の期限到来時において、軽減税率や特別控除も含め、そのあり方を総合的に検討する」こととされている。

確かに現下の経済状況にかんがみ、景気対策として思い切った措置が講じられたという側面もあるが、昨年及び今回講じた措置の全てが臨時・緊急的なものであり、期限到来時において即刻元に戻すべきものであるか否かについては大いに議論があるべき点であり、我々としては、むしろ今後も土地に関する恒久的な措置として昨年及び今回の措置が講じられるべきであるという認識が強い。いずれにせよこれらの措置のほとんどが期限を迎える平成13年度改正に向けて、本来の土地税制のあるべき姿について十分な議論を積むことが必要である。