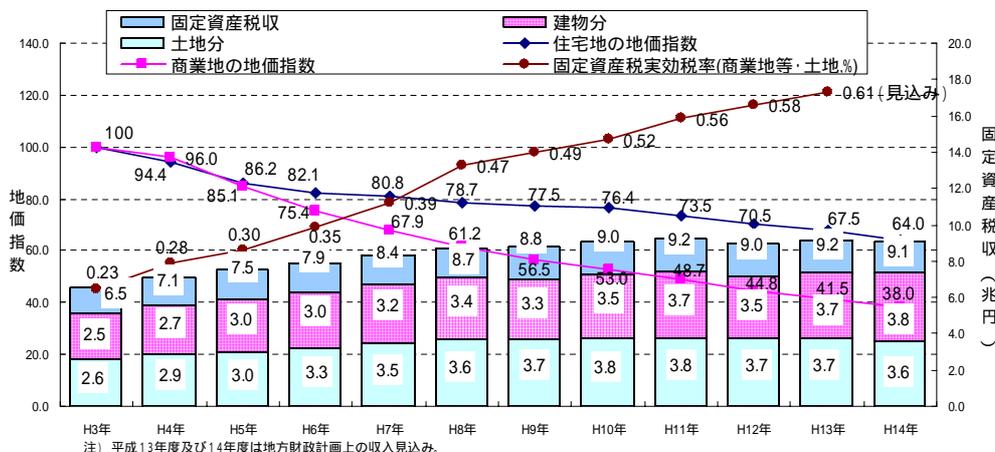


(1) 大都市の商業地等を中心とする土地等に係る固定資産税等の負担軽減 (固定資産税、都市計画税)

平成6年度の評価替え以降、全般的に税負担が引き上げられた結果、地価が下落する一方で、土地に係る固定資産税等の実効税率は過去最高水準となり、特に大都市の商業地等を中心として負担感が高まっている。

平成15年度の固定資産税の評価替えに際し、負担水準の高い土地を中心として過度な負担を廃し適正な負担水準まで引き下げるなど現行制度を見直す。

地価下落にかかわらず、固定資産税負担は上昇

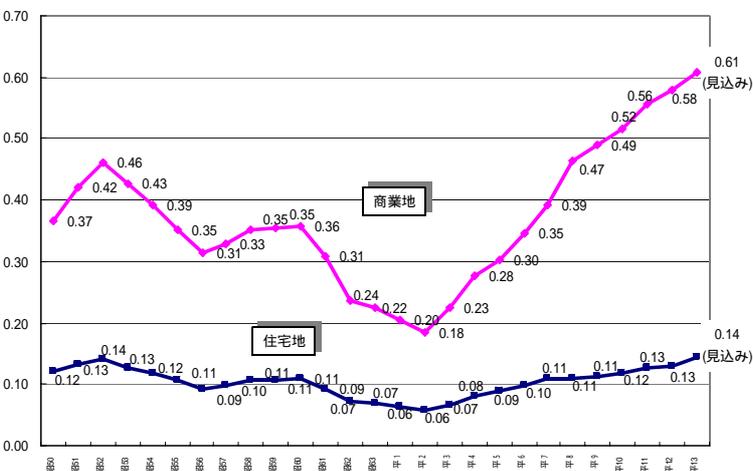


大都市の商業地等を中心に重い税負担

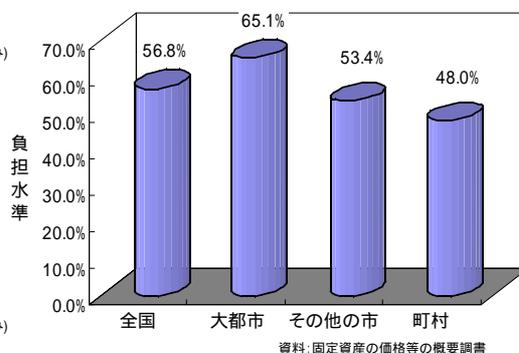
我が国の経済活力の源泉である大都市等における過度な固定資産税等の税負担は、土地の有効利用や円滑な経済活動を阻害。

また、現行の宅地に係る負担調整措置は、高い水準での均衡を目指しているため、大都市の商業地等を中心とした負担水準の高い地域とその他の地域において税負担の著しい不均衡が生じており、早急な是正が必要。

固定資産税実効税率 (住宅地及び商業地・全国)



商業地等の負担水準の状況 (平成13年度)

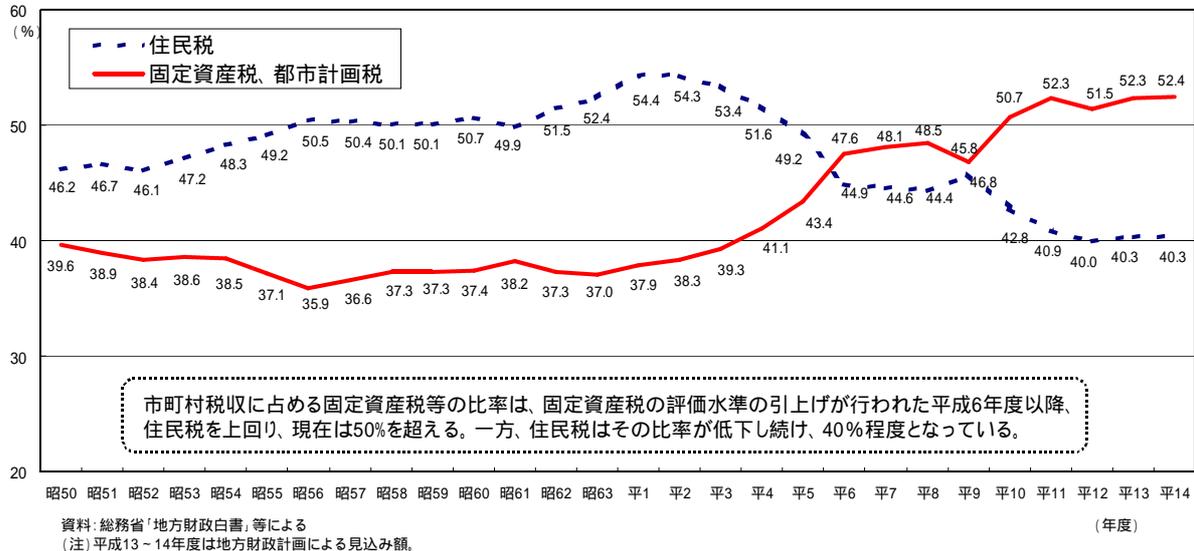


資料: 自治省「固定資産税の価格等の概要調査」、経済企画庁「国民経済計算年報書」。
 注1) 標注の実効税率は、商業地等の宅地に係る固定資産税 / 宅地資産額 × 100%として算出。
 注2) 宅地資産額は暦年末の民有宅地資産額を住宅用地・商業地等の宅地の決定価格比で按分し、商業地の宅地分を抽出。

市町村財政は固定資産税等へ過度に依存

近年、市町村税収に占める固定資産税等の割合は上昇し続け、住民税の税収を上回る水準まで達している（平成12年度で50%超）。こうした状況は、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に受益関係があることを理由として課税される固定資産税の性格を踏まえ、是正が必要。

固定資産税等と住民税の市町村税収に対する比率の推移



東京23区の商業地では、固定資産税等の2割減免を実施

東京都においては、東京23区非住宅地の固定資産税、都市計画税の過度な負担の緩和等のため、平成14年度分の小規模非住宅用地の固定資産税、都市計画税の2割減免を実施。

現行制度の概要

土地、家屋及び償却資産に対し、市町村が課税。

$$\boxed{\text{固定資産税額}} = \boxed{\text{課税標準額}} \times \boxed{\text{税率}}$$

課税標準額

価格（適正な時価）

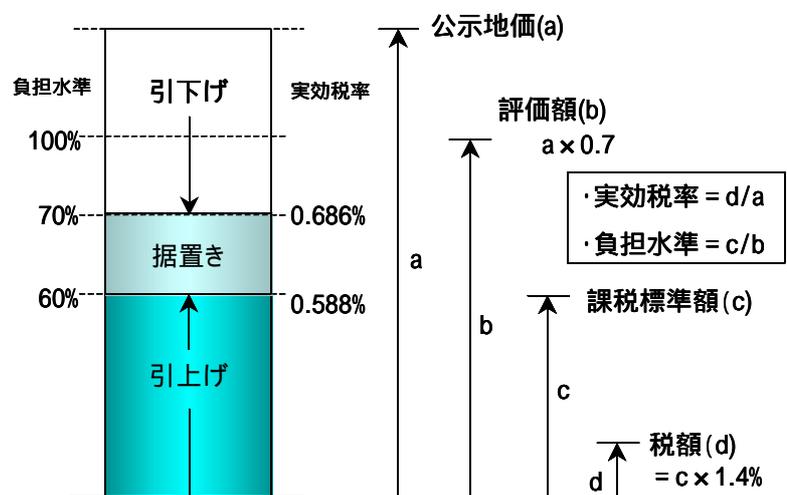
土地及び家屋は3年ごとに評価替え。宅地については平成6年の固定資産税評価額の評価水準の引上げに伴う負担調整措置がある。（右図参照）

税率

標準税率1.4%、制限税率2.1%

宅地に係る固定資産税の負担調整措置（平成14年度まで）

（非住宅用地）



**(2) 土地・建物に係る流通課税の大幅な負担軽減等の抜本的見直し
(登録免許税、不動産取得税)**

土地の資産としての有利性は失われており、不動産に対して特別に多くの種類の重い流通課税を課すのは税制のあり方として均衡を欠いている。

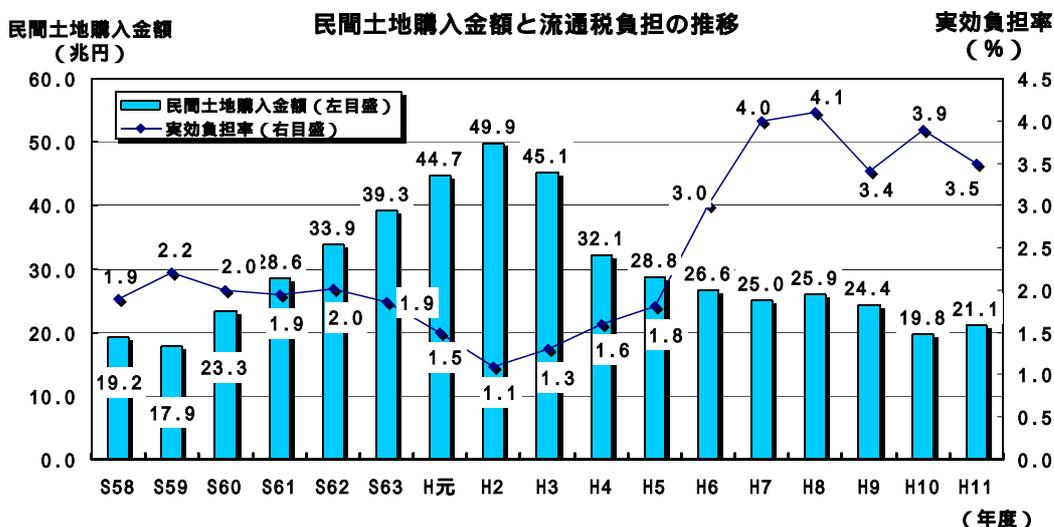
加えて、現下の厳しい経済状況を踏まえると、経済活力の低下の大きな要因となっている資産デフレを一掃し、都市再生等土地の有効利用を強力に推進する観点から、不動産への投資意欲を高め、土地の流動化を進めるための思い切った軽減措置を講じることが喫緊の課題である。特に、平成15年度は土地に係る負担調整措置の適用期限が切れることから、改めて見直しを行うことが求められる。

こうした観点から、不動産に係る流通課税について、抜本的見直しを行う。

土地の流動化・有効利用を抑制

重い流通課税負担は、不動産の流通コストを引き上げ、円滑な取引を阻害し、土地の流動化・有効利用を抑制。オフィスビル取得の初年度は、ビル管理収益を上回る流通段階での税負担が生じており、不動産に対する投資意欲を減退させている。

用途	オフィスビル(30階建て)
所在	東京都心3区内(商業地)
規模	敷地面積 4,000坪(13,200㎡) 延床面積 30,000坪(99,000㎡)
取得価額	総額1,000億円(土地700億円、建物300億円)
流通段階に係る税負担 (所有権移転登記の場合)	登録免許税(土地・建物) 18億6,667万円
	不動産取得税(土地・建物) 18億2,000万円
	消費税(建物) 15億円
	印紙税 54万円
	合計 51億8,721万円
ビル管理収益 (初年度)	賃料収入(3万円/坪/月) 76億9,500万円
	- 管理費・固定資産税等 29億1,785万円



民間土地購入金額：土地白書より
 実効負担率：各年の登録免許税及び不動産取得税の税収の合計(調停額ベース)/民間土地購入金額
 注) 昭和61～63年度の土地購入金額が不明のため、ここでは昭和60年と平成元年の間で、定差補完し推計した。

不動産にのみ重課する根拠が不明確

流通課税は、不動産取引を行う者は経済的負担能力を有するという点に課税根拠を見出している。しかし、既に土地の資産としての有利性はなくなっており、他の資産と異なる特別の経済的負担能力は見出すことは出来ず、妥当性を喪失。

(不動産に対する重課の現状)

他の資産と比較すると、金融資産については既に流通課税としての有価証券取引税は廃止され不均衡。また、消費税の導入に伴い、各種流通課税（物品税等）は、一部を除き廃止。

不動産と金融資産に係る税目の比較

	不動産（土地、建物）		金融資産（株式等）
取得時の課税	登録免許税	土地 5 %（1/3に軽減） 建物 5 %（住宅0.3%）	なし
	不動産取得税	土地 4 %（1/2に軽減） 建物 4 %（住宅3%）	
	特別土地保有税	土地 3 %	
	消費税	建物 5 %（土地は非課税）	
	印紙税	最高54万円	

現行制度の概要

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{登録免許税} \\ \hline \text{不動産取得税} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{固定資産税評価額} \\ \hline \text{(土地については、公示地価の7割)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{課税標準の} \\ \hline \text{調整割合(土地)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{税率} \\ \hline \end{array}$$

課税標準の調整割合（土地のみ）

	H 6	H 7	H 8 ~ 10	H 11 ~ 14	
登録免許税	40/100	40/100	40/100	1/3	(平成14年度まで)
不動産取得税	1/2	2/3	1/2	1/2	(平成14年12月31日まで)

税率
 登録免許税 売買による所有権移転登記 5 %
 不動産取得税 4 % (S56に 3 % 4 %)

土地・建物に係る流通課税の税収（億円・決算額）

	H 5	H 6	H 7	H 8	H 9	H 10	H 11	H 12
登録免許税	4,960	6,719	7,458	7,983	6,488	6,269	6,170	5,949
不動産取得税	6,140	6,611	7,876	8,073	7,311	6,348	5,796	5,667

(3) 特別土地保有税の廃止又は課税停止

「土地神話」が崩壊し、土地が投機の対象となり得ない現在の状況では、土地の投機的取引の抑制という特別土地保有税の政策目的は意味を失っている。現在では、かえって、土地取得コストを高めることや徴収猶予等に係る申請事務が煩雑であることなどにより、土地の流動化・有効利用を妨げている。

このため、特別土地保有税は廃止又は課税停止とし、併せて徴収猶予中の税について必要な措置を講じる。

課税側の東京都でさえ、「特別土地保有税は廃止することが適当」と指摘。

21世紀の地方主権を支える税財政制度（抄）

平成12年11月30日
東京都税制調査会

第4章 資産課税のあり方（5）特別土地保有税及び地価税
（前略）

特別土地保有税は、昭和48年において、当時の地価上昇を背景に、土地投機を抑制し、その供給及び有効利用を促進する観点から創設されたものである。しかしながら、例えば駐車場であっても恒久的な利用と認められれば納税が免除されるなど、土地の有効利用促進に対する効果は定かではない。また、免除認定など運用を巡る批判がきわめて多い税となっている。

（中略）

特別土地保有税及び地価税は、既に役割を終えており、税制の簡素化を図るためにも、廃止することが適当である。

現行制度の概要

一定面積（例：特別区及び指定都市の区 2,000㎡）以上の低未利用地に課税。

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{特別土地保有税(保有分)} \\ \text{(取得分)} \end{array}} = \boxed{\text{取得価額}} \times \boxed{\begin{array}{l} \text{税率(1.4\%)} \\ \text{税率(3.0\%)} \end{array}} - \boxed{\begin{array}{l} \text{固定資産税相当額} \\ \text{不動産取得税相当額} \end{array}}$$

非課税：国等に係る非課税、用途に係る非課税（住宅用地等）等

徴収猶予・納税義務の免除制度

- ・非課税用途に供する予定の土地（住宅用地等）
- ・大規模な宅地造成等に資するものとして譲渡する土地
- ・市町村長の認定による恒久的な建物等の用に供する予定の土地（オフィスビル等）

については、原則2年間徴収が猶予され、利用が確認された時点で納税義務が免除される。

税収	H 5	H 6	H 7	H 8	H 9	H 10	H 11	H 12	
(決算額)	1,472	1,245	1,208	1,050	941	619	475	425	(億円)

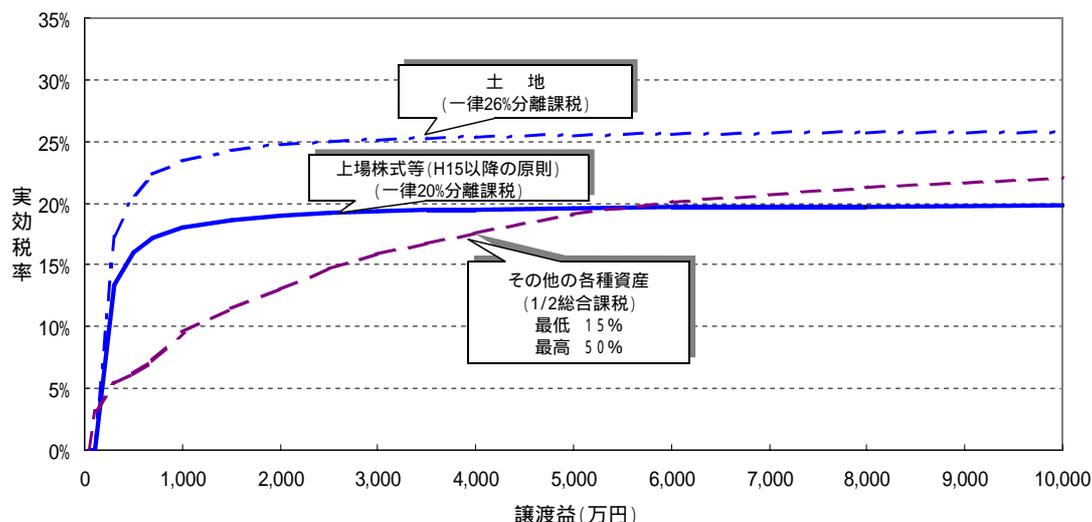
(4) 個人の土地長期譲渡所得に係る税率の引下げなど土地譲渡益課税制度の再構築

土地の資産としての有利性は失われており、他の資産と比べて有利な資産として重く課税する現行の土地譲渡益課税制度を見直し、市場中立的な税体系を構築することにより、土地の有効利用・流動化を促進していく必要がある。

このため、土地とともに主要な資産である上場株式等やその他の各種資産との均衡を図る観点から、個人の土地長期譲渡所得に係る税率を恒久措置として20%に引き下げるとともに、法人等に対する重課措置は廃止する。これらと併せ、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合等の特例措置（軽減税率）を引き下げる。

個人の土地長期譲渡所得(一律26%)は株式等他の資産と比べて重課

上場株式等に係る個人の譲渡所得課税については、平成15年より一律20%に引下げ。資産の譲渡所得課税の原則である1/2総合課税との比較においても、特に譲渡益が低い場合において土地に対して重課。



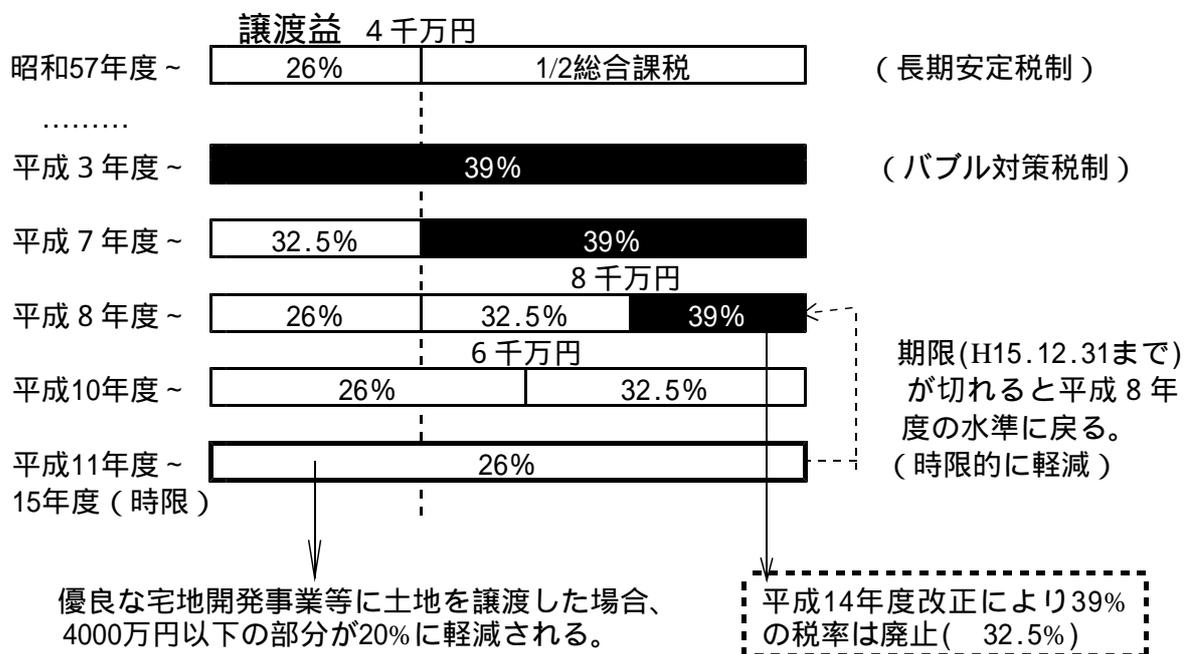
土地譲渡所得課税と株式譲渡所得課税の比較

所得税本則	
総合課税（他の所得と合算） ・長期譲渡所得：(譲渡所得金額 - 特別控除50万円) × 1/2	
土地譲渡所得課税（個人）	株式譲渡所得課税
申告分離課税 長期譲渡所得 (譲渡所得金額 - 特別控除100万円) × 26%	申告分離課税 （H15.1.1より） (譲渡所得金額 - 特別控除100万円) × 税率 （上場株式等20%、その他26%） 長期(1年超)保有上場株式等に係る暫定税率10%（平成17年まで）

現行制度の概要

個人の長期譲渡所得課税制度（所得税 + 住民税）

土地の譲渡益に対しては、他の所得と分離して、下表の税率で課税される。



法人の土地譲渡益重課制度の概要

	S48改正	S57改正	S62改正	H3改正	H8改正	H10改正	
長期10年超	S44.1.1 以降の 取得	—	—	+10%	+5%	+5%	
長期5～10年		—	—			適用せず (～H15.12.31)	
短期2～5年		+20%	+20%	+20%	+20%	+10%	+10% 適用せず (～H15.12.31)
超短期2年以下				+30%	+30% ()	+15%	

(注) 通常の法人税とは別に、これに付加して、上記の税率で課税される。 → 廃止

() 平成3年から平成7年の超短期については、通常の法人税分に加えて、土地譲渡益に対して67.5% (法人税率37.5% + 重課措置30%) が課税される。ただし、通常の法人税分との重複額は控除される。

(5) 不動産証券化商品に係る個人配当課税の拡充及び投資法人・SPCに係る不動産取得税等の特例措置の延長・拡充等

約1,400兆円ともいわれる個人金融資産を不動産市場へ振り向け、不動産市場に「強力な買い手」を創出し不動産取引の活性化を図るため、株式課税の拡充に合わせて、不動産証券化商品に係る個人配当課税の拡充等を行う。また、投資法人・SPCに係る不動産取得税・特別土地保有税の特例措置の延長及び拡充を行う。これにより、民間資金投入による優良な都市ストックの形成を図り、日本経済再生に資する。

(要望内容)

- ・ 不動産取得税の軽減(本則 4%の 1/3 (15.3.31.まで))の延長及び適用要件の拡充
- ・ 取得に係る特別土地保有税(本則 3% 非課税 (15.3.31.まで))の延長及び適用要件の拡充
- [・ 登録免許税の軽減(16/1000: 本則の 1/3)は 16.3.31.まで]

不動産特定共同事業に係る上記3税の特例措置については、平成 14 年度税制改正で措置済み (16.3.31.まで)



(要望内容) [株式並び]

- ・ 不動産証券化商品に係る個人配当課税の特例措置の拡充 (申告不要制度の対象を 10 万円以下から 50 万円未満へ引き上げ)

等

(6) 個人の不動産所得に係る損益通算制限措置の廃止

土地の流動化・有効利用を一層促進するため、個人の不動産取得に係る損失のうち、土地を取得するために要した借入金の利子相当額を損益通算の対象から除外する措置を廃止する。