

(3) 土地譲渡益課税制度の再構築

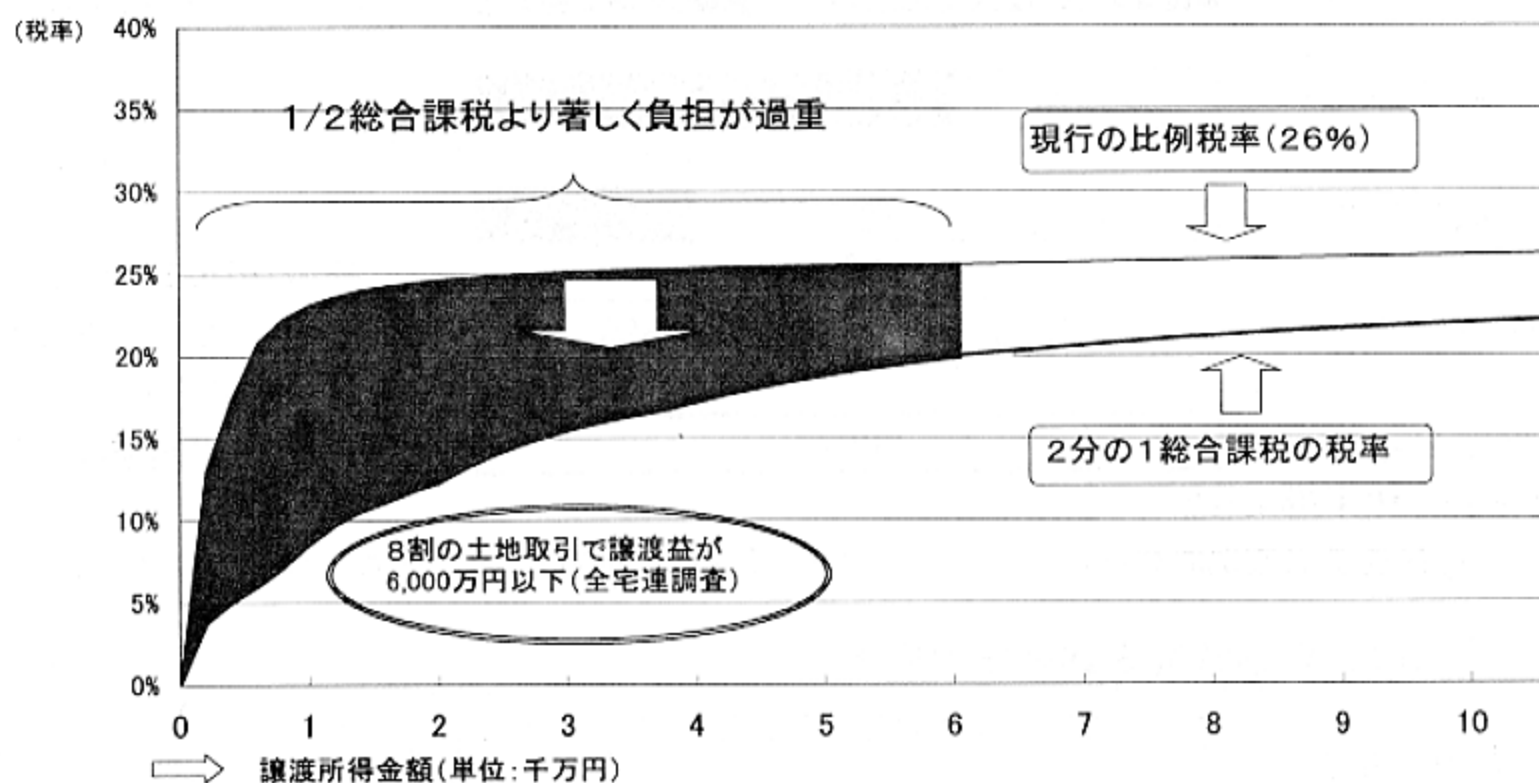
土地の資産としての有利性は失われており、他の資産と比べて有利な資産として重く課税する現行の土地譲渡益課税制度を見直し、市場中立的な税体系を構築する必要がある。

このため、株式等の資産との整合性を図りつつ、個人の土地の長期譲渡所得に係る税率の適正化及び法人等に対する重課措置の廃止を行う。また、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に係る課税の特例措置（軽減税率）を拡充する。

《必要性・背景》

○所得税本則の1/2総合課税に比べて重課

現行の26%一律分離課税は、所得税本則1/2総合課税と比較してまだ高い。資産デフレの進行によって土地譲渡益が大幅な減少傾向にあることも踏まえ、その大部分が分布する譲渡益の低い部分について負担を軽減すべき。



○市場中立的な税体系の構築の必要性

土地を有利な資産として重課する制度は、資源配分を歪め、土地への投資意欲を減退させるおそれ。土地の流動化・有効利用を図るためには、他の資産に係る税制と均衡を図ることが必要。

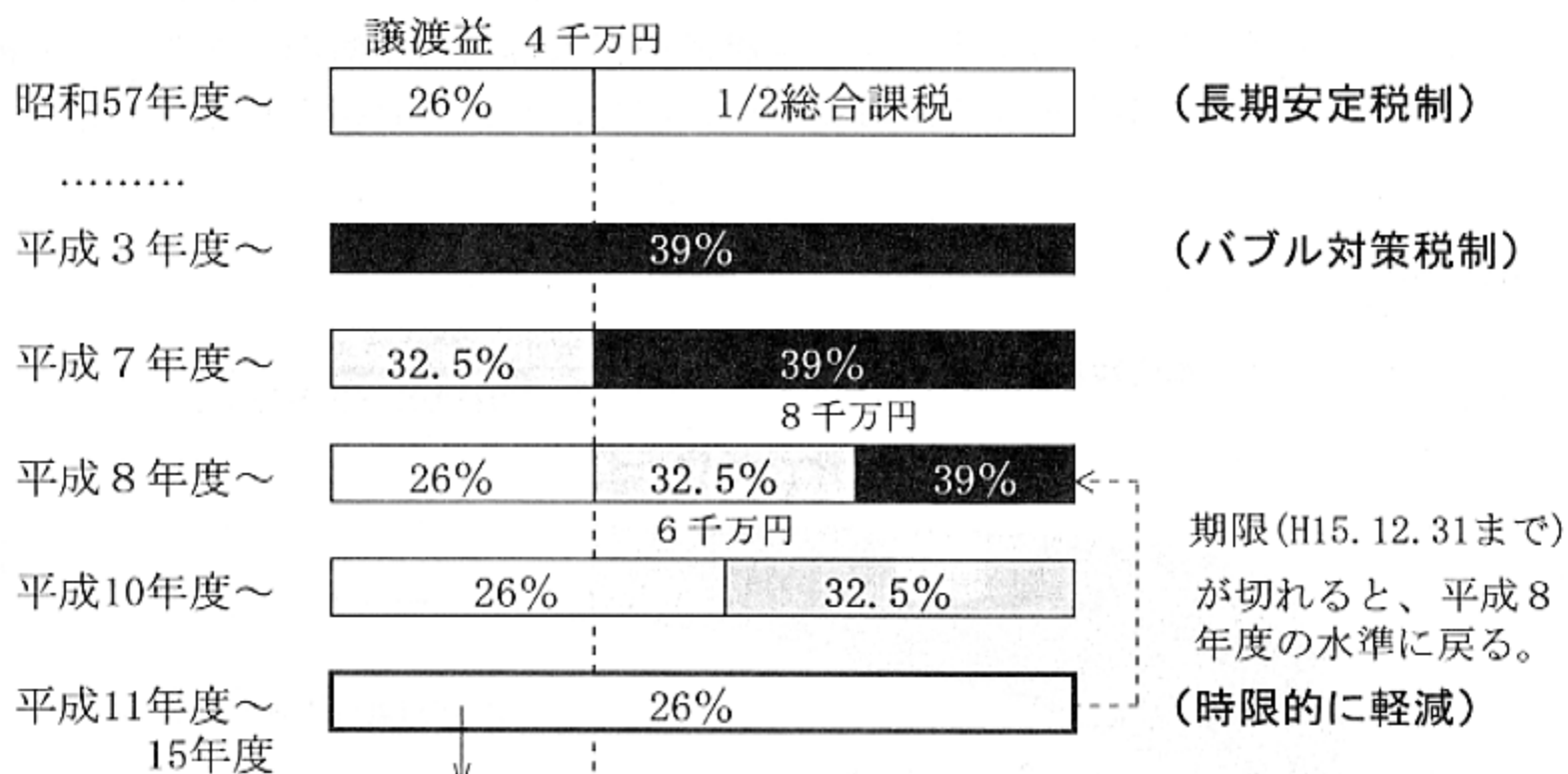
土地譲渡益課税と株式譲渡益課税の比較

○ 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）	○ 株式譲渡益課税
申告分離課税	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% *保有期間1年超の場合（H13.10.1～H15.3.31）
（譲渡所得金額－特別控除100万円）×26%	源泉分離課税（上場株式等のみ、選択制）
	みなし譲渡利益金額（譲渡代金の5.25%）×20%による源泉徴収

《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。



※優良な宅地開発事業等に土地を譲渡した場合、4000万円以下の部分が20%に軽減される。

○ 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 +20%	—	—	+10%	+5%	+5%
長期5～10年		+20%	—			適用せず (～H15.12.31)
短期2～5年			+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