

都市の再生と個性ある地域の形成のための税制

1 土地の流動化・有効利用の促進

(1) 土地・建物に係る流通課税の大幅な負担軽減 (登録免許税・不動産取得税)

内 容

資産デフレを解消し、都市再生等土地の有効利用を強力に推進する観点から、土地・建物に係る流通課税（登録免許税及び不動産取得税）について、思い切った軽減措置を講ずる。

(1) 登録免許税（国税）（減収額 2100 億円）

登録免許税の創設（昭和42年度創設）以来初の大幅な軽減が実現。

- ・ 恒久措置として、全般的に本則税率を大幅に引き下げる。
- ・ また、資産デフレ等に対処するための時限措置として、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間は、さらに税率を恒久措置の1/2とする。

【売買等による所有権の移転登記】

現 行	
土 地	$5\% \times \text{課税標準の特例}(1/3) = \underline{1.67\%}$
建 物	<u>5%</u>



改正案	
本則税率	時限措置
2%	1%
2%	1%

【所有権の保存登記】

土 地	$0.6\% \times \text{課税標準の特例}(1/3) = \underline{0.2\%}$
建 物	<u>0.6%</u>

0.4%	0.2%
0.4%	0.2%

土地についての課税標準の特例（1/3）は廃止。

(2) 不動産取得税（都道府県税）（減収額 1200 億円）

非住宅用の土地・建物について、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間、税率を4%から3%に引き下げるとともに、土地についての課税標準の特例（1/2）を3年間延長する（平成17年12月31日まで）。

		課税標準の特例	税 率
土 地	住 宅	1 / 2 (3年間延長)	3%
	非住宅		4% 3%
建 物	住 宅	1200万円控除（新築の場合）等	3%
	非住宅	なし	4% 3%

なお、住宅用の土地・建物についても、税率3%への引き下げ措置を平成18年3月31日まで延長する。

参 考

以下の実例に基づき、流通課税の軽減効果を試算。これによると、流通課税負担の半減が実現。

用 途： オフィスビル(38階建て)
所 在： 東京都中央区(商業地)
規 模： 敷地面積 9,710㎡(約2,900坪)
延床面積 130,750㎡(約39,600坪)
固定資産税評価額： 総額 642億円(うち土地365億円、建物277億円)

	現 行	軽減後	軽減割合
登録免許税	19.9億円	6.4億円	(68%)
不動産取得税	18.4億円	13.8億円	(25%)
合 計	38.3億円	20.2億円	(47%)

同規模のビルを新築した場合(建物の新築価格も売買の場合と同じと仮定)

	現 行	軽減後	軽減割合
登録免許税	7.7億円	4.2億円	(46%)
不動産取得税	18.4億円	13.8億円	(25%)
事業所税	6.3億円*	0	(100%)
合 計	32.4億円	18.0億円	(44%)

* 新增設に係る事業所税(平成15年度より廃止)を合算して試算。その際、事業所税の課税対象となる床面積を8割と仮定

土地・建物に係る流通課税の税収(平成12年度)

登録免許税 5,949億円 不動産取得税 5,667億円

(2) 特別土地保有税の課税停止

内 容

土地神話の崩壊、土地市場の構造変化等を踏まえ、土地の流動化・有効利用を促進する観点から、平成15年度以降、当分の間、特別土地保有税の課税を停止する。

また、これに伴い、現在、徴収猶予中の税の取扱いについては、徴収猶予・納税義務の免除制度について

- ・ 事業計画の変更等に係る徴収猶予の継続の特例について、適用期限を2年間延長する（平成17年3月31日まで）
 - ・ 都市開発事業等を実施するために民間都市開発機構に対して土地を譲渡した場合には納税義務が免除となるよう措置する
 - ・ 特別土地保有税審議会を廃止する
- 等の拡充を行うことにより対処する。

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。

特別土地保有税(保有分) (取得分)	=	取得価額	×	税率(1.4%) 税率(3.0%)	-	固定資産税相当額 不動産取得税相当額
-----------------------	---	------	---	----------------------	---	-----------------------

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
- ・ 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、その利用が確認された時点で納税義務が免除される。

また、当初の事業計画を変更し、又は他の者に譲渡した場合においても、徴収猶予に係る土地が上記いずれかの用に供される場合には徴収猶予が継続され、その利用が確認された時点で納税義務が免除される。（平成17年3月31日までの措置）

特別土地保有税の税収（平成12年度） 425億円

(3) 不動産証券化促進のための税制改革
(所得税、個人住民税、不動産取得税、特別土地保有税)

内 容

約1,400兆円の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・資産デフレの解消を図るため、

上場Jリートの配当課税及び譲渡益課税について、株式とイコールフットディングをとった税制改革

投資法人等が取得する不動産に係る不動産取得税等の特例措置の2年間の延長及び適用要件の緩和を行う。

【改正内容】(配当課税及び譲渡益課税)

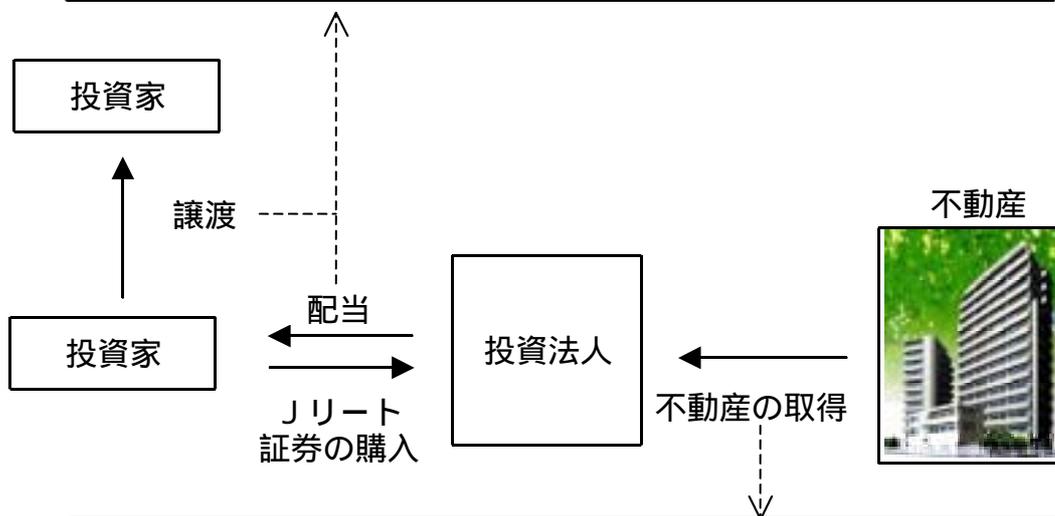
(1)上場リートの配当課税について

少額配当申告不要制度の適用上限額(1年1銘柄10万円)の撤廃
 (平成15年4月1日～)
 5年間(平成15年4月1日～平成20年3月31日)は、税率を20%
 から10%に軽減

(2)上場リートの譲渡益課税について

5年間(平成15年1月1日～平成19年12月31日)は税率を20%
 から10%に軽減

等



【改正内容】(不動産取得税等)

投資法人等が取得する不動産に係る不動産取得税等の特例措置について、適用期限を2年延長(適用期限:平成17年3月31日まで)するとともに、実物不動産要件や敷地面積要件を撤廃することにより適用要件を緩和する。

また、本特例措置に加え、土地・建物に係る流通課税の一般的な負担軽減措置(P2参照)が適用されることにより、税負担はさらに軽減される。