

紙上研修編

平成12年度

ここようになった不動産の税制②

不動産を保有するとき【固定資産税】

基本的な考え方

固定資産税は、
毎年1月1日(賦課期日)に、
土地や家屋などの資産を
所有している者に課税されます。

課税標準額×1.4%(標準税率)＝固定資産税額

固定資産税の課税標準である土地や家屋の評価額(固定資産税評価額)は、3年に一度評価替えが行われますが、平成12年度は評価替えが行われる基準年度となつています。なお、平成6年度の評価替えから地価公示価格の7割を目途とした評価が導入されたことにより、土地について評価額をそのまま課税標準額にしますと税負担が過重となることから負担調整措置により緩和することとしています。具体的には、前年度の課税標準額に負担調整率を乗じた金額を当該年度の課税標準額とすることにより、負担水準の低い土地であっても前年度の税額から急激に増加しないようにしています。

(負担水準の低い土地の場合)

前年度の課税標準額×負担調整率×1.4%(標準税率)＝固定資産税額

(負担水準の高い土地の場合)

負担水準により、前年度の税額を据え置か、引き下げられます。

(注)都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地や家屋については、別に都市計画税(制限税率0.3%)が課税されます。

主な改正内容

1 宅地に係る税負担の調整措置

平成12年度評価替えに伴い、課税の公平の観点から、負担水準のばらつきを解消するため、負担水準の高い宅地の税負担を抑制しつつ、負担水準の均衡化を促進する措置を平成9年度評価替えに引き続き実施することとしています。

① 商業地等

負担水準の高い商業地等の税負担の上限が改正前の80%から75%(平成14年度は70%)に引き下げられました。

負担調整措置を表にすると次のようになります。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額} - \text{当該年度の評価額}}{100(\%)} \times 100(\%)$$

負担水準

当該年度の税額

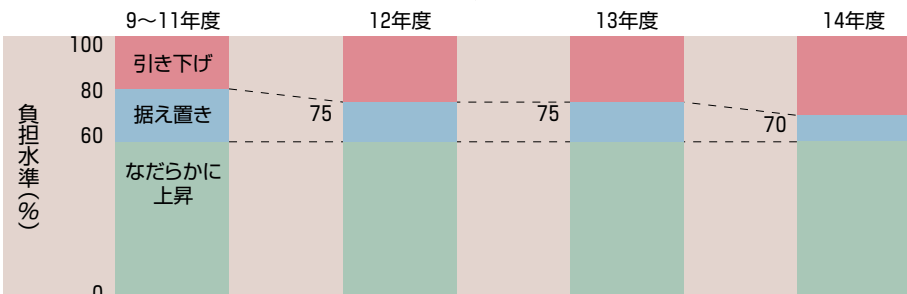
75%(平成14年度は70%)を超えない土地
75%(平成14年度は70%)とした場合の税額まで引き下げます。具体的には、当該年度の評価額の75%(平成14年度は70%)相当額を課税標準として税額を計算します。

60%以上75%
(平成14年度は70%)
以下の土地
前年度の税額を据え置きます。

60%未満の土地
なだらかに税額が上昇します。
次の負担水準の区分に応じて負担調整率を毎年度、前年度の税額に乗じて税額を計算します。

負担水準	負担調整率
40%以上60%未満	1.025
30%以上40%未満	1.05
20%以上30%未満	1.075
10%以上20%未満	1.1
10%未満	1.15

●平成12年度以後の負担調整措置のイメージ



1 宅地に係る税負担の調整措置(つづき)

2 住宅用地

住宅用地については、平成9年度から平成11年度までと同様の負担水準に応じた負担調整措置が継続されます。

(注)住宅用地の特例率は、小規模住宅用地が1/6、一般の住宅用地が1/3となります。
小規模住宅用地………住宅の敷地で住宅1戸について200㎡までの土地
一般の住宅用地………住宅の敷地で住宅1戸について200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの土地

負担水準

当該年度の税額

100%を超える土地

負担水準を100%とした場合の税額まで引き下げます。

80%以上100%以下

前年度の税額を据え置きます。

80%未満の土地

なだらかに税額が上昇します。次の負担水準の区分に応じて負担調整率を毎年度、前年度の税額に乗じて税額を計算します。

80%未満の場合の負担調整率

負担水準	負担調整率
40%以上80%未満	1.025
30%以上40%未満	1.05
20%以上30%未満	1.075
10%以上20%未満	1.1
10%未満	1.15

3 著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置

地価の下落傾向等に鑑み、都市部を中心とした大幅な地価の下落による納税者の負担感に配慮し、平成9年度から講じられている臨時的な税負担の据置措置が継続されます。

具体的には、税負担が上昇することとなる土地であっても、次の2つの要件をいずれも満たすものは、税額が据え置かれます。

イ その土地の負担水準が次に掲げる率以上であること

- 商業地等……………45%以上
- 小規模住宅用地……………55%以上
- 一般住宅用地……………50%以上

ロ その土地の価格下落率が全国平均(マイナス12%)以上であること

$$\frac{\text{新評価額}}{\text{平成9年度評価額}} = 1 - \text{価格下落率}$$

4 平成13年度及び平成14年度における価格の修正

固定資産税の評価額は、基準年度(平成12年度が該当)の価格を3年間据え置くこととされていますが、据置年度である平成13年度及び平成14年度には、地価に関する諸指標からさらに下落傾向が見られる場合は、簡易な方法により価格の修正を行うことができる特例措置が講じられています。

2 農地に係る税負担の調整措置

一般農地に対する固定資産税の負担調整措置は、改正前と同様となっています。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100(\%)$$

負担水準	負担調整率
90%以上	1.025
80%以上90%未満	1.05
70%以上80%未満	1.075
70%未満	1.1



$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{住宅用地の特例率} \times \text{当該年度の評価額}} \times 100(\%)$$

(1/6または1/3)

3 新築住宅及び特定優良賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置

床面積要件を次のように改正したうえ、その適用期間が平成14年3月31日まで2年間延長されました。

改正前

40㎡(戸建て以外の貸家住宅は、35㎡)以上
240㎡以下

改正後

50㎡(戸建て以外の貸家住宅は、35㎡)以上 (注)50㎡以上……平成13年1月2日以後に新築されたものに適用します。
280㎡以下 (注) 280㎡以下……平成12年1月2日以後に新築されたものに適用します。

〔減額措置〕

新築住宅(居住部分の割合が2分の1以上)について、新築後3年度分(3階建以上の中高層耐火住宅は5年度分)、税額の2分の1が減額されます。特定優良賃貸住宅については、5年度分、税額の3分の2が減額されます。ただし、120㎡までの部分に限られます。

4 三大都市圏の特定市の市街化区域農地を転用して新築した一定の貸家住宅及びその敷地に係る固定資産税の減額措置

敷地に係る減額割合を次のように改正したうえ、その適用期間が平成18年3月31日まで6年間延長されました。

改正前の減額割合

最初の3年間2/3

改正後の減額割合

新築時期 平成13年度末まで 最初の3年間2/3
新築時期 平成15年度末まで 最初の3年間1/2
新築時期 平成17年度末まで 最初の3年間1/3

5 三大都市圏の特定市の市街化区域農地の計画的宅地化に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置

適用要件に、土地区画整理法の改正により設立できることとされた事業計画決定前の土地区画整理組合が事業計画を策定した場合が追加されました。

〔軽減措置〕

宅地化農地について、土地区画整理組合の設立の認可その他の宅地化のための計画策定等がなされたことにつき市町村長の確認を受けた場合には、宅地並み税額の10分の9が軽減されます。

不動産を譲渡するとき【土地の譲渡税関係】

基本的な考え方

(1) 個人の場合

個人の土地建物等の譲渡による譲渡所得については、所有期間に応じて次のように長期と短期に区分して税金を計算します。

譲渡した年の1月1日における所有期間

5年超……長期譲渡所得
5年以下……短期譲渡所得

① 課税対象となる譲渡所得金額は

下記のように計算します。

なお、譲渡所得については各種の特例が設けられています。

(具体例)

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除／所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例
／ 特定の居住用財産の買換えの特例／特定の居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の繰越控除の特例／特定の事業用資産の買換えの特例／収用等の場合の5,000万円特別控除

$$\text{課税譲渡所得金額} = \text{特別控除額} - (\text{譲渡費用} + \text{取得費}) - \text{譲渡収入金額}$$

不動産を譲渡するとき(つづき)

② 税率は、原則として次の率となっています。

長期譲渡所得……………所得税20% 住民税6%
 短期譲渡所得……………所得税40% 住民税12%(所得が多い場合は合計で最大55%)

(2) 法人の場合

法人が土地建物等を譲渡した場合には、その法人の他の所得と合算されて、法人税、住民税及び事業税が課税されます。また、土地や借地権の譲渡については、土地重課制度(5%または10%の特別税率による追加課税制度)がありますが、平成10年1月1日から平成12年12月31日までの間にされた譲渡については適用停止となっています。

主な改正内容

項目

- ① 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(軽減税率の特例)
- ② 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1,500万円特別控除
- ③ 収用等の場合の5,000万円特別控除等
- ④ 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の800万円特別控除
- ⑤ 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例

改正後の内容

適用対象となる二団の宅地の造成事業の用に供される土地等を買収する土地地区画整理組合の範囲に、土地地区画整理事業の事業計画の認可前に設立された土地地区画整理組合が追加されました。

適用対象に、緑資源公団法の規定に基づく資産の収用等に伴い、補償金を取得した場合が追加されました。

適用対象に、緑資源公団法の規定に基づく創設換地により土地等取得しなかったことに伴い清算金を取得した場合が追加されました。

適用対象から、工業再配置促進法の移転促進地域から誘導地域への工場の移転に伴う買換え(第10号)が除外されました。

会員の声

前略、創刊号(紙上研修編)拝見いたしました。読みやすく大変良い企画です。

問題点(改正法令)とその変わった内容が対話式のようにわかり易い構成です。また、短い言葉で説明しているので簡明で良いと思います。何度か他の機会に見ていることもありますが、まとめて整理が出来てよろしいです。上段より下段までをすっきりと利用している割り付けもわかり易くてよい構成です。

次号を期待します。 草々 (神奈川県会員の方から)

創刊号から早速、全国より多くの右のような励ましとお褒めの言葉を頂戴しまして、誠にありがとうございます。今後とも「読みやすいわかりやすい」をモットーに、ますます充実した内容となるよう努力していく所存でございます。(紙上研修担当)

質問コーナー

リアルパートナー紙上研修編についてのご質問は、お手数ではございますが、文書にて送付下さいませますようお願い申し上げます。<送付先>

〒101-0031

東京都千代田区若本町二丁目六番三号

(社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当宛

◎次号のお知らせ

次号リアルパートナー紙上研修編第3号は、平成12年3月1日に施行された「定期借家制度」をテーマに発行する予定です。

