

〔平 12 . 11 . 28〕  
〔総 6 - 6〕

# 参 考 資 料

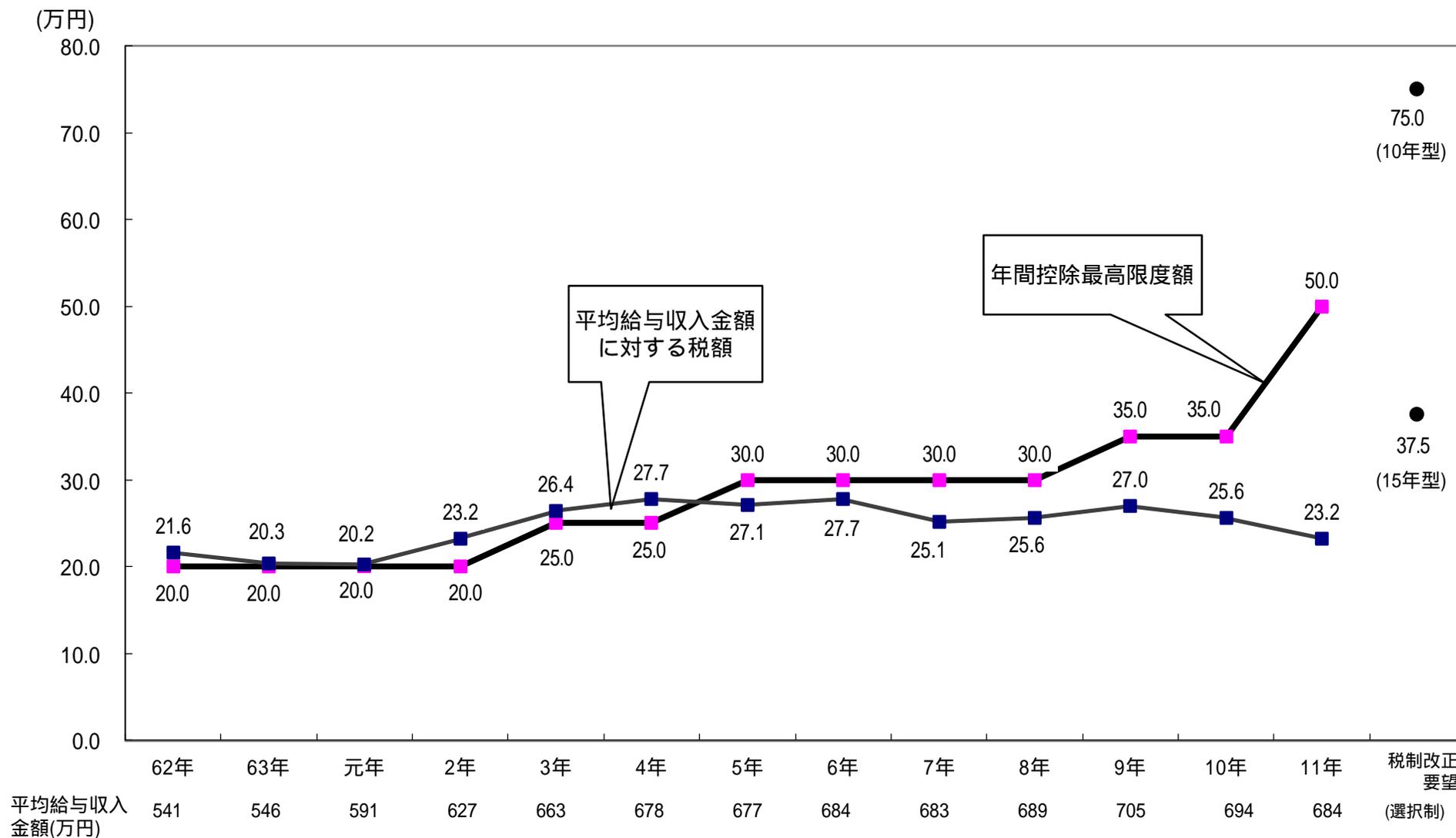
## （ 住 宅 ・ 土 地 税 制 ）

# 目 次

・ 住宅借入金等に係る税額控除制度の概要	1
・ 住宅ローン控除制度による年間控除最高限度額－平均給与収入に対する所得税額との比較	2
・ 特定の居住用財産の買換え特例制度の概要	3
・ 居住用財産の譲渡所得の特別控除・軽減税率の概要	4
・ 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の繰越控除制度	5
・ 土地の長期譲渡益に係る個人所得課税の税負担額の推移 （1億円の土地譲渡益があった場合）	6
・ 地価の動向（平成元年を100とした場合の指数）	7
・ 土地譲渡益と給与・事業所得に係る個人所得課税の税負担率（その1）	8
・ 土地譲渡益と給与・事業所得に係る個人所得課税の税負担率（その2）	9
・ 土地譲渡益課税の税率と課税ベース	10
・ わが国税制の現状と課題（抄） - 平成12年7月 税制調査会	11



住宅ローン控除制度による年間控除最高限度額 - 平均給与収入金額に対する所得税額との比較



(注) 1. 平均給与収入金額に対する税額は、「民間給与の実態(国税庁)」の1年を通じて勤務した者のうち扶養親族が3人の者の平均給与収入金額について夫婦2人の場合(子のうち1人は特定扶養親族に該当し、1人は16歳未満)として計算しているもの。ただし、6年～8年、10年・11年は、定率減税または定額減税前の税額である。

2. 「税制改正要望」(15年型) : 控除率0.75% × 控除期間15年間 (10年型) 1～3年目 : 控除率1.5%、4～10年目 : 控除率1% 控除期間合計10年間

## 特定の居住用財産の買換え特例制度の概要

譲渡資産の要件	<p>①居住用財産であること                  ②所有期間：10年超                  ③居住期間：10年以上                  （注）適正価額要件及び譲渡価額要件は10年度改正で廃止</p>
買換資産の要件	<p>①居住用財産であること                  ②面積要件等                  〔建物：床面積 50m<sup>2</sup>～ 240m<sup>2</sup>                  土地：面積 500m<sup>2</sup>以下                  マンション：築後20年以内                  （注）適正価額要件は10年度改正で廃止</p>
その他の要件	○時限措置（平5・4・1～12・12・31）

## 居住用財産の譲渡所得の特別控除・軽減税率の概要

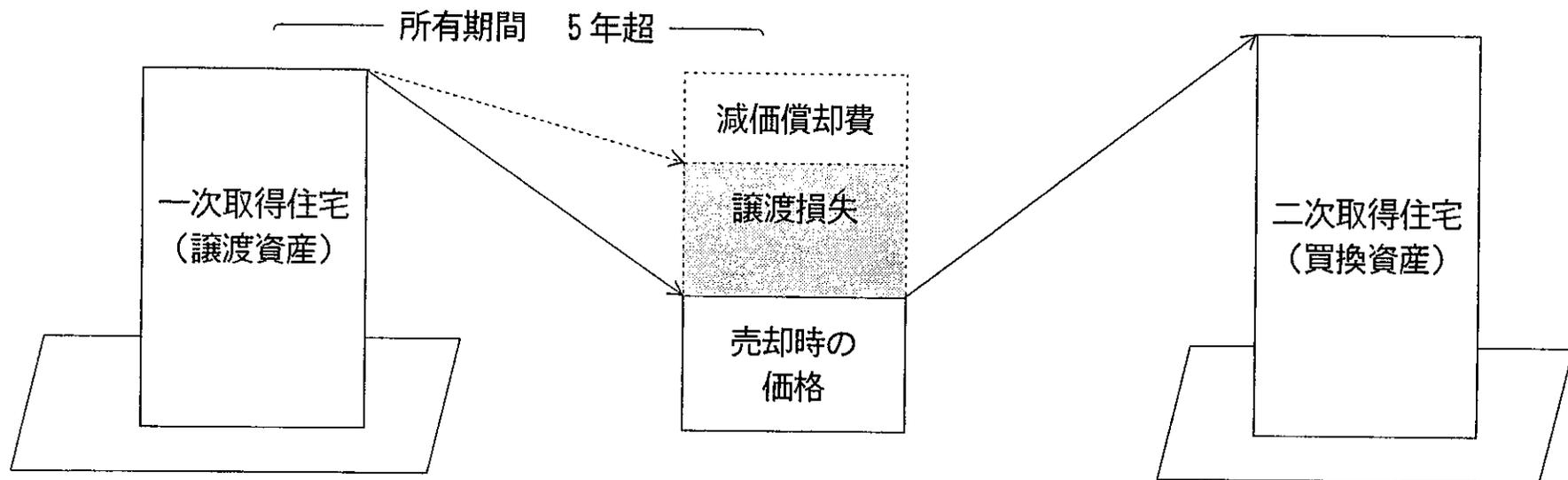
- ・譲渡益から3,000 万円の特別控除
- ・軽減税率（所有期間10年超の場合）
  - 特別控除後の譲渡益 6,000 万円超の部分 20%（所得税15%、住民税5%）
  - 〃 6,000 万円以下の部分 14%（所得税10%、住民税4%）

## 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の繰越控除制度

個人が居住用財産の譲渡損失の金額を有する場合には、買換資産に係る住宅借入金等を有する等の一定の要件の下で、その譲渡損失の金額について3年間（合計所得金額が3,000万円以下の年分に限る。）の繰越控除が認められる。

〔主な要件〕

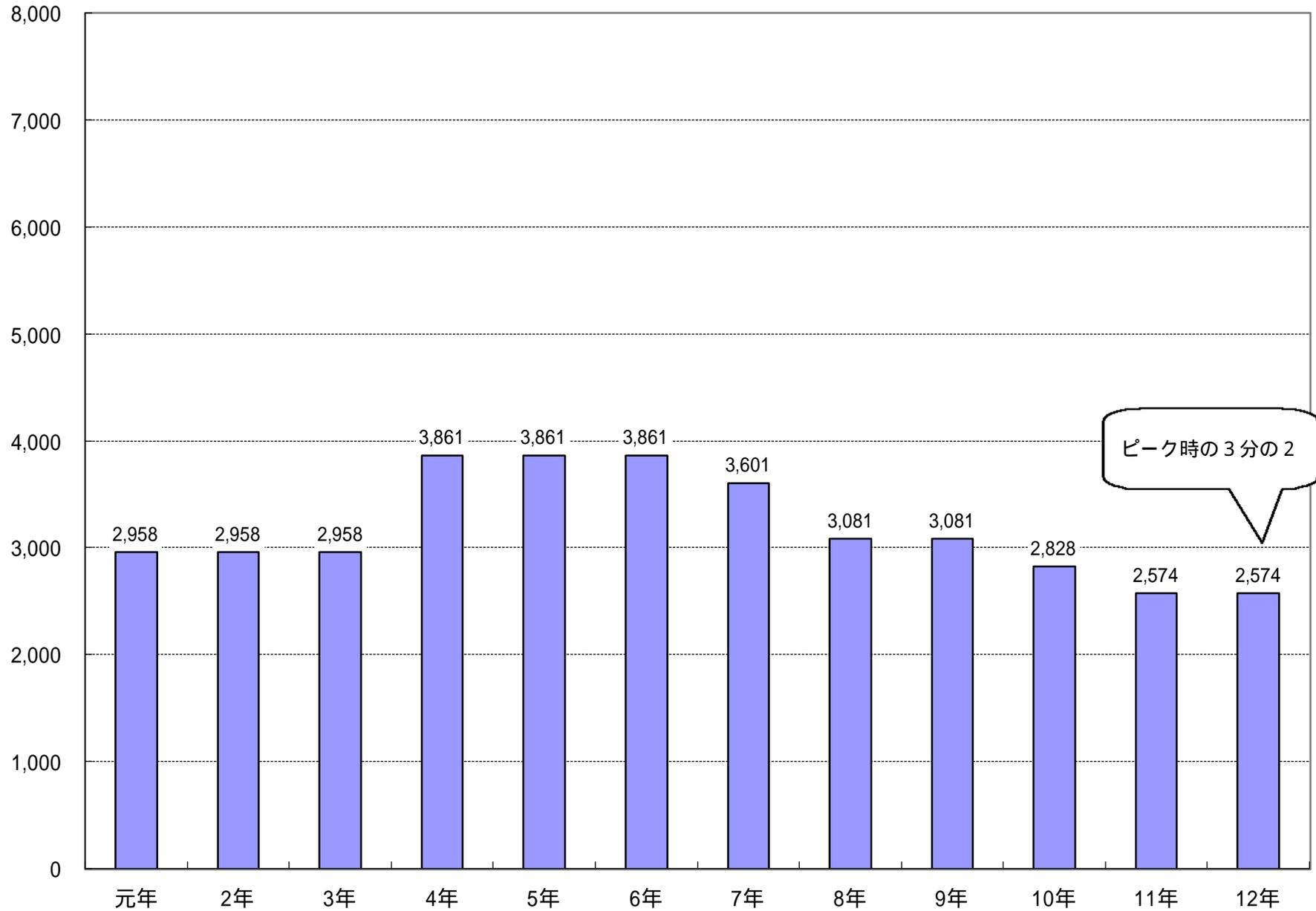
- ① 譲渡資産 譲渡年の1月1日において所有期間が5年超の居住用家屋及びその敷地等
- ② 買換資産
  - イ 自己の居住用家屋（床面積50㎡以上）及びその敷地
  - ロ 譲渡年又は翌年中に取得をして、取得日からその翌年末までの間に自己の居住の用に供すること又は供する見込みであること。
- ③ 住宅借入金等 譲渡年の一定の日において譲渡資産の取得に係る住宅借入金等があること、かつ、繰越控除の適用年の年末において買換資産の取得に係る一定の住宅借入金等があること
- ④ 適用期限 平成10年1月1日～平成12年12月31日（個人住民税 平成11年1月1日～平成12年12月31日）



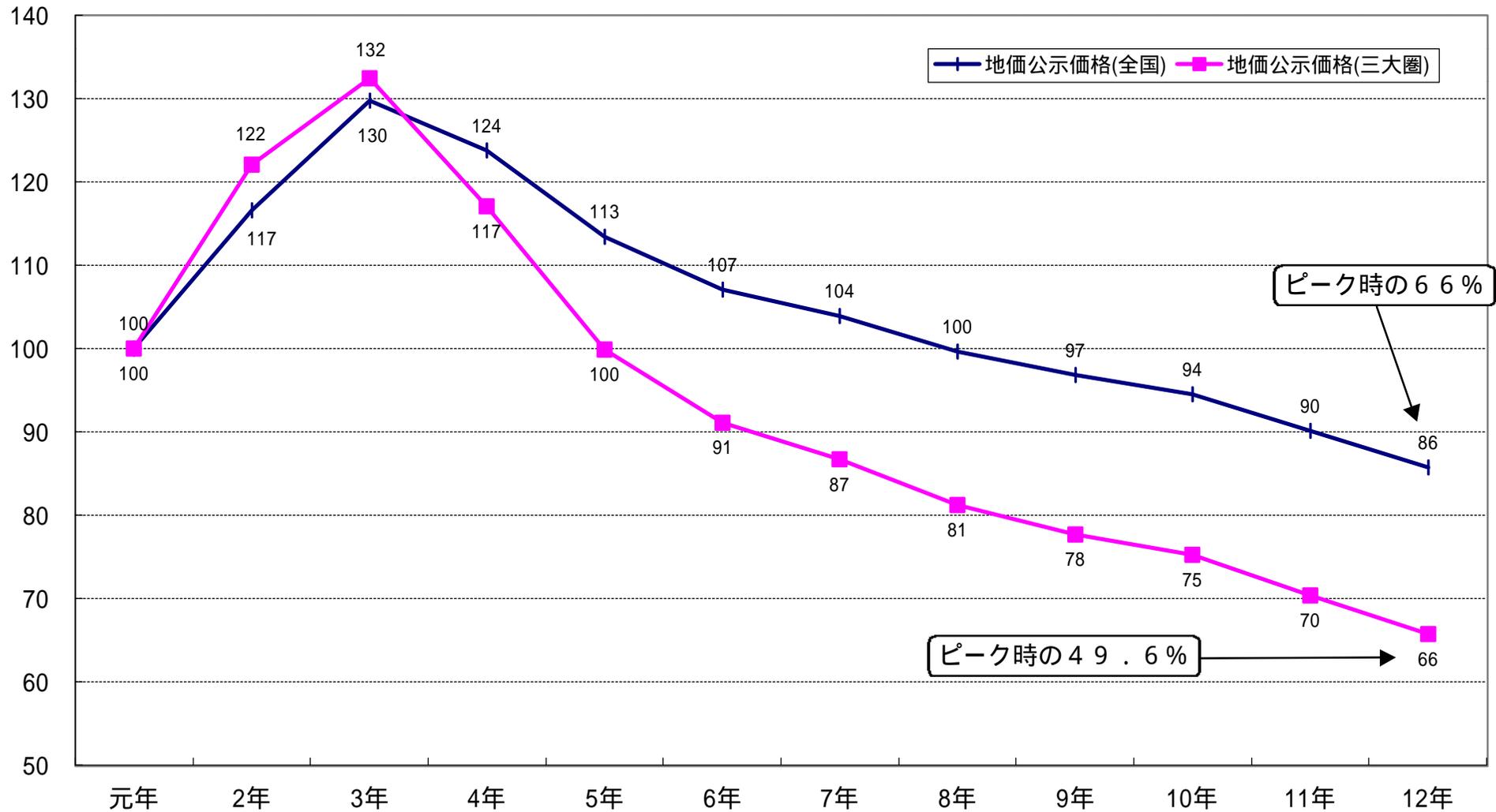
# 土地の長期譲渡益に係る個人所得課税の税負担額の推移

税負担額(万円)

(1億円の土地譲渡益があった場合)



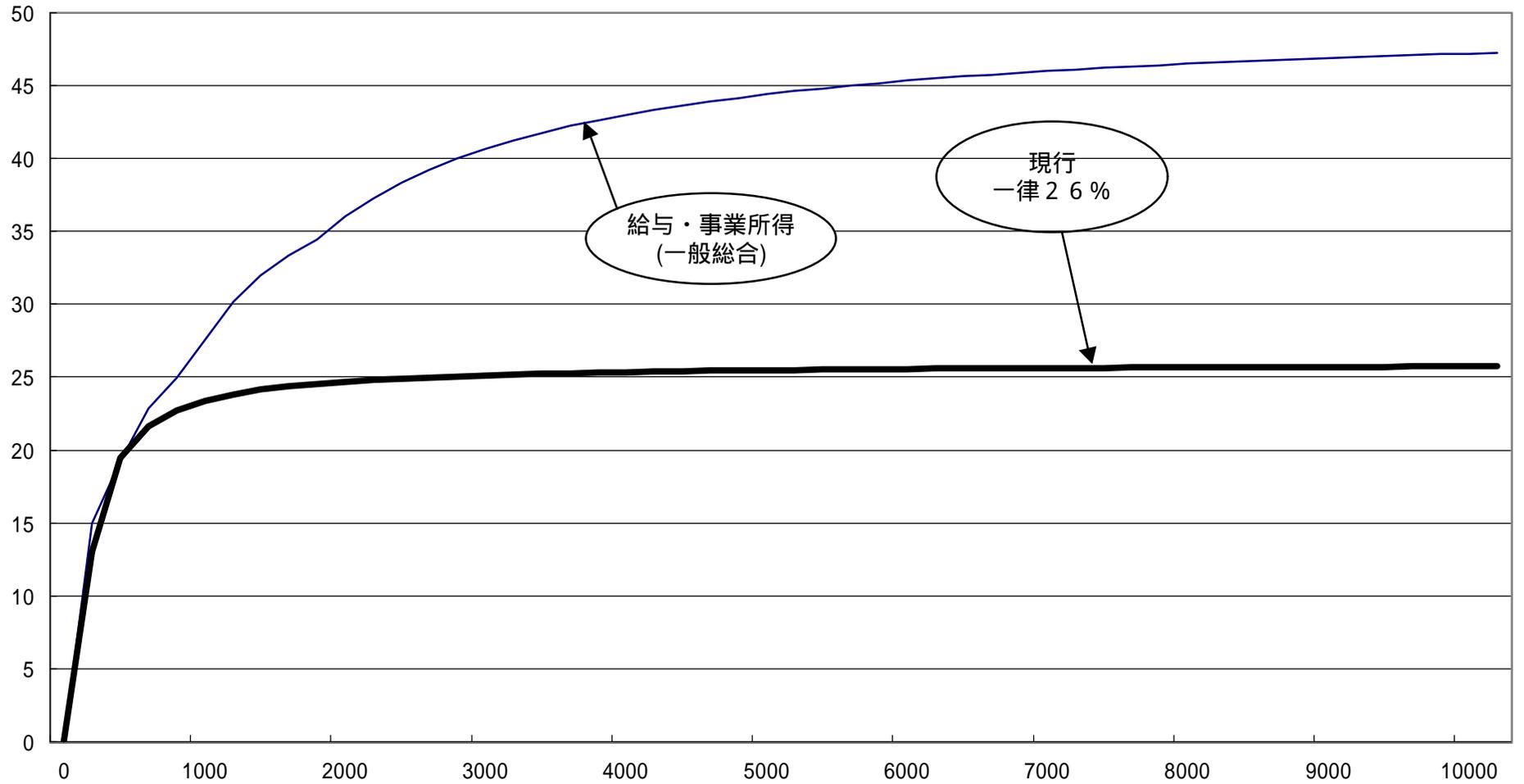
地価の動向(平成元年を100とした場合の指数)



土地譲渡益と給与・事業所得に係る個人所得課税の税負担率

(その1)

実効税負担率(%)



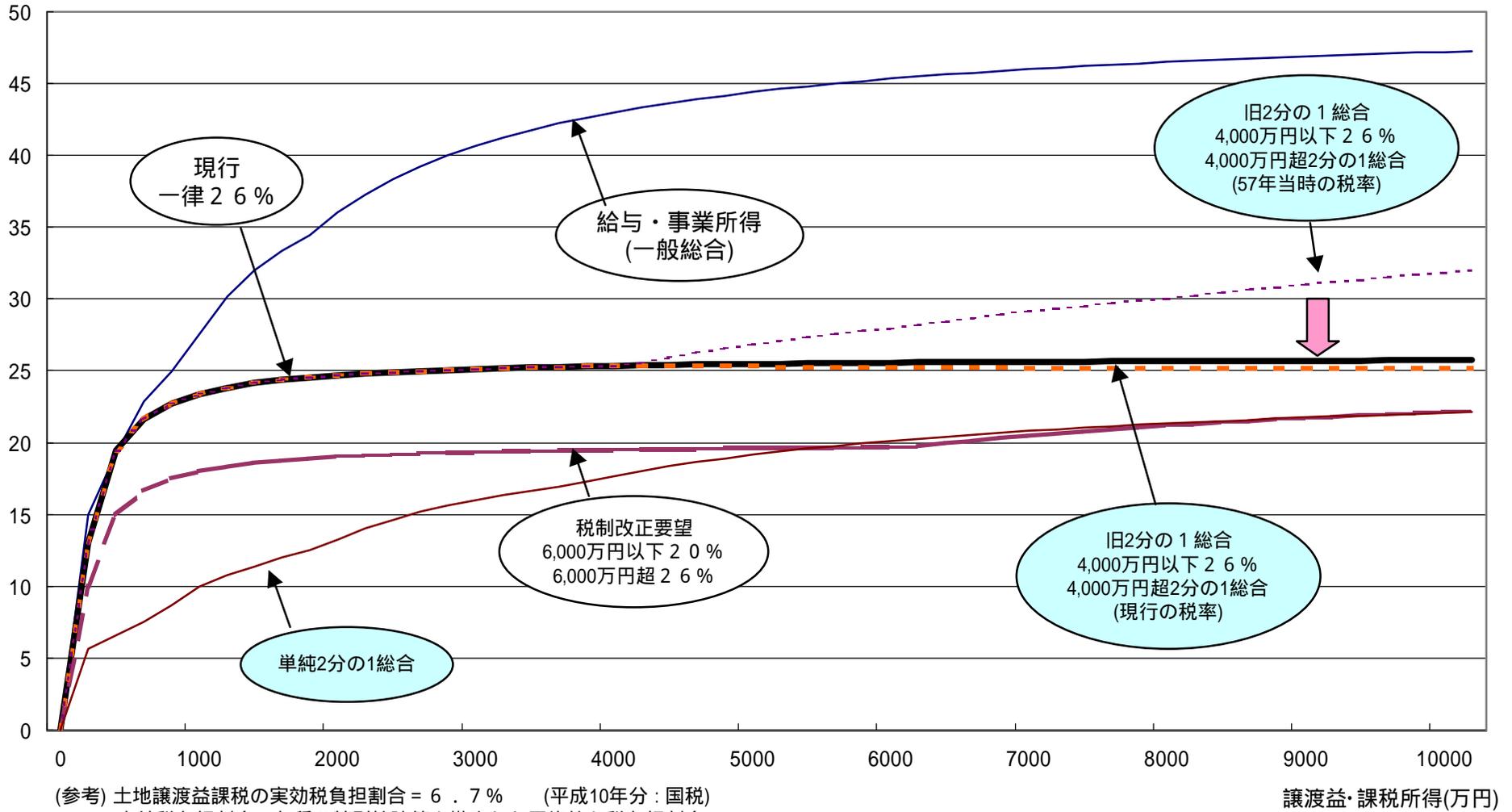
(参考)土地譲渡益課税の実効税負担割合 = 6.7% (平成10年分: 国税)  
(実効税負担割合 = 各種の特別控除等を勘案した平均的な税負担割合)

譲渡益・課税所得(万円)

土地譲渡益と給与・事業所得に係る個人所得課税の税負担率

(その2)

実効税負担率(%)



(参考) 土地譲渡益課税の実効税負担割合 = 6.7% (平成10年分: 国税)  
 (実効税負担割合 = 各種の特別控除等を勘案した平均的な税負担割合)

## 土地譲渡益課税の税率と課税ベース

課税方式	税 率	控 除
現行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一律 26%(所得税 20% + 住民税 6%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通常の場合 100 万円特別控除</li> <li>・ 土地政策の観点からの特別控除等</li> </ul>
旧 1/2 総合課税 (譲渡益の高額部分を 1/2 総合課税とする。昭和 57 年～63 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 4000 万円以下     : 26%(所得税 20% + 住民税 6%)</li> <li>・ 4000 万円超     : 1/2 総合課税(所得税と住民税を合わせて最高 80%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通常の場合 100 万円特別控除</li> <li>・ 土地政策の観点からの特別控除等</li> </ul>
税制改正要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 6000 万円以下     : 20%(所得税 15% + 住民税 5%)</li> <li>・ 6000 万円超     : 26%(所得税 20% + 住民税 6%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通常の場合 100 万円特別控除</li> <li>・ 土地政策の観点からの特別控除等</li> </ul>

(参考)

単純 1/2 総合課税 (土地、株等分離課税対象のもの以外)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 譲渡益の半分 × 最高 50%(所得税 37% + 住民税 13%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 50 万円特別控除</li> </ul>
-----------------------------------	--	---

## わが国税制の現状と課題（抄）

### 2 1 世紀に向けた国民の参加と選択

平成 12 年 7 月

税 制 調 査 会

## 第二 個別税目の現状と課題

### 一 個人所得課税

#### 10. 土地譲渡益課税

##### (1) 土地譲渡益課税の現状

土地譲渡益課税については、かつて総合課税が採られていましたが、昭和 44 年度に、土地政策の一環として、土地取引に係る税負担の明確化などの観点から、土地等の譲渡所得に対する分離課税制度が導入されました。その後、土地譲渡益課税は種々の変遷を見せてきました。

##### (参考 1) 土地譲渡益課税の沿革

昭和 50 年度税制改正において、土地譲渡所得について相応の税負担を求める観点から、所得税法本則の 2 分の 1 総合課税による税負担に比べ高めの負担である、いわゆる 4 分の 3 総合課税方式が導入されました。昭和 57 年度税制改正において、長期・短期の区分を所有期間 10 年によることとし、課税長期譲渡所得 4,000 万円超について 2 分の 1 総合課税とすることとされました。

平成元年の土地基本法の下、平成 3 年度の土地税制改革の一環として、長期所有土地の譲渡益の税率引上げ（地方税を含め 39%）などが行われました。平成 7 年度以降、地価下落、土地取引の状況などを踏まえ、税率の引下げなどの措置が講じられています。

現行の土地譲渡益課税においては、5年以下の短期保有の土地等の譲渡益については40%及び個人住民税12%の税率による税額か、総合課税をした場合の上積税額の1割増しの税額のいずれか高い方、5年超の長期保有の土地等の譲渡益については平成12年末までの時限措置として所得税20%及び個人住民税6%の税率による分離課税が行われています。また、土地政策上の観点などから各種の特別控除、軽減税率、買換特例などの特例措置が設けられています。

これらの特別控除等によって、土地譲渡益課税は極めて複雑な制度となるとともに、土地譲渡益のかなりの部分が課税ベースから除かれています。土地の譲渡所得の課税状況を見ると、譲渡価額19.6兆円から取得費・譲渡費用を控除した譲渡益10.9兆円であるに対して、特別控除等のために課税ベースが相当狭められており、課税譲渡所得は3.8兆円となっています（平成10年分調査）。

#### （参考2）土地譲渡益に係る特別控除、軽減税率

特別控除制度としては、収用等の場合について5,000万円特別控除、特定の土地区画整理事業等の場合について2,000万円特別控除、特定住宅地造成事業等の場合について1,500万円特別控除、農地保有合理化等の場合について800万円特別控除、居住用財産の場合に3,000万円特別控除が設けられています。

軽減税率の特例としては、優良住宅地の造成等の場合には4,000万円以下の部分に所得税15%及び個人住民税5%、4,000万円超の部分に所得税20%及び個人住民税6%の軽減税率、所有期間10年超の居住用財産の場合には6,000万円以下の部分に所得税10%及び個人住民税4%、6,000万円超の部分に所得税15%及び個人住民税5%の軽減税率が設けられています。

#### (2) 土地税制と土地譲渡益課税

土地については、土地基本法において、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであることなど公共の利害に係る特性を有するものとされています。また、土地は、その価値が主として人口及び産業の動向、社会資本の整備状況などの外部的条件により上昇するなどの資産としての特性を有するものとされています。

土地に対する課税については、以上の土地の公共性や資産としての特性を踏まえ、税負担の公平を確保する見地から、土地という資産の取得・保有・譲渡の各段階において適切な税負担を求めていくことが重要であり、また、長期的な視野の下で安定的な制度であることが望ましいと考えます。

このような土地税制の基本的な考え方の下で、土地譲渡益に対する課税については、土地が公共性を有し、その価値が主として外部的要因により増加するものであることに鑑み、その譲渡益に対して、給与や事業などを通じて稼得される所得との間の税負担の公平の確保に配慮しつつ、適正な負担を求めることが必要です。

課税方式については、土地譲渡益が取得から売却までの一定期間を経て生じること、適正・公平な税負担の確保を図ること、土地の取引に伴う税負担額を明確にすることなどの観点を踏まえ、適正な税率による分離課税の方式が現実に即したものと考えられます。

また、土地譲渡益課税に係る特別控除等については、これにより譲渡益のかなりの部分が課税ベースから除かれていることから、土地の譲渡益の性格などを踏まえ、他の所得の税負担との公平に配慮しつつ、相応の税負担を求めるという観点、また、税制の簡素化の観点から検討を加える必要があります。

さらに、土地譲渡益課税については投機的取引抑制の観点にも十分留意しなければなりません。

(中略)

## 12. 租税特別措置等

個人所得課税において、課税ベースを狭めているものに、各種の租税特別措置等があります。所得税関係の租税特別措置による減収額は平成12年度で1兆6,900億円に達しており、法人税などの他の税目も含めた租税特別措置による減収額全体の6割を超えます。所得税関係の主な減収項目は、住宅ローン税額控除(5,590億円) 生命保険料控除・損害保険料控除(2,770億円) 老人マル優等(6,560億円) 青色申告特別控除(730億円) などとなっています。

個人住民税関係の非課税等特別措置による減収額は平成12年度で4,110億円です。このうち主な減収項目は、生命保険料控除・損害保険料控除(1,060億円) 青色申告特別控除(390億円) 老人マル優等(2,190億円) となっています。

租税特別措置等については、それらが特定の政策目的のための措置として、公平・中立・簡素の税制の基本原則の例外として設けられているものであることから、今後とも、その政策目的、効果などを十分吟味しつつ、公平・中立などの観点から絶えず見直して、整理・合理化を図っていくことが必要です。

### (住宅ローン税額控除)

住宅ローン税額控除は、住宅問題を背景とした持家取得の促進及び住宅投資の活発化を通じた景気刺激の観点から措置されてきましたが、平成11、12年度税制改正において、厳しい経済情勢を踏まえ、一両年中にわが国経済を回復軌道に乗せていくための措置の一環として、2年半の間に限り、控除期間、控除率などについて思い切った拡充がなされました。

住宅ローン税額控除については、持家が相当普及してきていること、景気対策として拡充された経緯、個人の資産形成に対する異例の税制上の措置であること(住宅ローン税額控除の適用により所得税の額がゼロとなる給与収入額は、例えば、夫婦二人で最大934.8万円(880.6万円)となっています。)などを踏まえ、税負担の公平の観点などから、措置のあり方を見直す必要があります。

(中略)