

令和 5 年度 税制改正 要望事項 ( 新設・拡充・延長 )

(国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課)

項 目 名	土地等の譲渡益に対する追加課税制度（重課）の停止期限の延長		
税 目	所得税、法人税		
要 望 の 内 容	<p>個人が、棚卸資産である土地等又は雑所得の基因となる土地等を譲渡した場合において、所有期間 5 年以下の土地等の譲渡による事業所得又は雑所得については、他の所得と分離して、重課（税率は住民税を含め 52/100 等）される本制度（令和 5 年 3 月 31 日まで課税停止中）を 3 年間（令和 8 年 3 月 31 日まで）課税停止する。</p> <p>【関係条文】 租税特別措置法第 28 条の 4</p> <p>法人の土地譲渡益に対して、通常の法人税のほか、追加課税として特別税率（長期所有（5 年超）5/100、短期所有（5 年以下）10/100）が課される重課制度（令和 5 年 3 月 31 日まで課税停止中）を 3 年間（令和 8 年 3 月 31 日まで）課税停止する。</p> <p>【関係条文】 租税特別措置法第 62 条の 3、第 63 条</p>		
	平年度の減収見込額 (制度自体の減収額)	-	百万円
	(改正増減収額)	( - )	百万円
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す マ	<p>(1) 政策目的 土地取引の活性化を通じた土地の有効利用の促進</p> <p>(2) 施策の必要性 本重課措置は、地価の高騰を背景として、昭和 48 年に法人等による土地投機の抑制を図る目的で創設されたものである。</p> <p>我が国における地価は、バブル崩壊以降ほぼ一貫して長期的な下落傾向にあり、いわゆる土地神話崩壊後、土地の資産としての有利性は縮小しているところ、バブル崩壊以前と異なり収益性・利便性を重視した実需中心の土地取引が定着し、投機的な土地取引は起こりにくい状況になっている。また、平成 9 年 2 月 10 日に閣議決定された「新総合土地政策推進要綱」においては、土地政策の目標を、地価の抑制から土地の有効利用へと転換する方針が示された。このような背景の中、土地税制については、平成 10 年度より、地価税や重課制度などの停止措置が講じられ、土地取引の活性化・有効利用を目的とする措置が講じられてきたところである。</p> <p>しかしながら、重課停止措置を講じた当時と比較しても、現下の土地を取り巻く経済情勢は必ずしも良くなく、重課停止措置を解除すれば、企業等の保有する土地を市場に供給することに対してのディスインセンティブとして働き、不動産市場への影響は甚大である。また、「経済財政運営と改革の基本方針 2022」（令和 4 年 6 月 7 日閣議決定）においては、「コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなもの」とし、「新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長（略）を実現する」と掲げられており、重課停止措置を継続することは今日的にも政府の方針に沿うものであるといえる。</p> <p>このため、本重課措置の目的である土地投機の抑制という観点、及び、土地</p>		

		取引の活性化・有効利用を促進する観点から、現在、重課措置を復活させる合理的な理由はなく、停止措置を延長する必要がある。	
今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	政策目標 9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護 施策目標 31 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する
		政策の達成目標	土地取引を活性化させ、土地を有効利用しようとする者への移転を促進する。
		租税特別措置の適用又は延長期間	3年間（令和5年4月1日～令和8年3月31日）
		同上の期間中の達成目標	土地取引を活性化させ、土地を有効利用しようとする者への移転を促進する。
		政策目標の達成状況	重課が措置されていない現在、土地等の譲渡益に対して追加分離課税されることがないため、重課が企業等の保有する土地を市場に供給することに対するディスインセンティブとして働いていない。
	有効性	要望の措置の適用見込み	-
要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)		重課は、企業等の保有する土地を市場に供給することに対してのディスインセンティブとして働くこととなるところ、課税停止措置により、土地取引の活性化・有効利用の促進につながる。	

相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	土地等の譲渡益に対する追加課税制度（重課）の課税停止措置（個人住民税・法人住民税）																						
	予算上の措置等の要求内容及び金額	-																						
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	-																						
	要望の措置の妥当性	土地の有利性が縮小し、土地の投機的取引が起こりにくい状況にある現在、土地取引の活性化・有効利用の促進のため、企業等の保有する土地を市場に供給することに対するディスインセンティブとして働く本特例措置の停止期限を延長することは、必要最低限の措置である。																						
これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項	租税特別措置の適用実績	<p>&lt;参考：土地の売買による所有権の移転件数&gt;</p> <table border="1"> <tr><td>平成 23 年度</td><td>114 万件</td></tr> <tr><td>平成 24 年度</td><td>120 万件</td></tr> <tr><td>平成 25 年度</td><td>128 万件</td></tr> <tr><td>平成 26 年度</td><td>126 万件</td></tr> <tr><td>平成 27 年度</td><td>129 万件</td></tr> <tr><td>平成 28 年度</td><td>129 万件</td></tr> <tr><td>平成 29 年度</td><td>132 万件</td></tr> <tr><td>平成 30 年度</td><td>131 万件</td></tr> <tr><td>令和元年度</td><td>131 万件</td></tr> <tr><td>令和 2 年度</td><td>128 万件</td></tr> <tr><td>令和 3 年度</td><td>133 万件</td></tr> </table>	平成 23 年度	114 万件	平成 24 年度	120 万件	平成 25 年度	128 万件	平成 26 年度	126 万件	平成 27 年度	129 万件	平成 28 年度	129 万件	平成 29 年度	132 万件	平成 30 年度	131 万件	令和元年度	131 万件	令和 2 年度	128 万件	令和 3 年度	133 万件
	平成 23 年度	114 万件																						
	平成 24 年度	120 万件																						
	平成 25 年度	128 万件																						
	平成 26 年度	126 万件																						
平成 27 年度	129 万件																							
平成 28 年度	129 万件																							
平成 29 年度	132 万件																							
平成 30 年度	131 万件																							
令和元年度	131 万件																							
令和 2 年度	128 万件																							
令和 3 年度	133 万件																							
租特透明化法に基づく適用実態調査結果	-																							
租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	重課は、企業等の保有する土地を市場に供給することに対するディスインセンティブとして働くこととなるところ、課税停止措置により土地取引の活性化・有効利用の促進につながっている。																							
前回要望時の達成目標	土地取引を活性化させ、土地を有効利用しようとする者への移転を促進する。																							
前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	<p>地価については、三大都市圏では、平成 17～20 年頃にかけて回復傾向が見られたが、平成 21 年以降再び下落傾向が続き、地方圏では長期的に下落傾向が続いていた。直近の地価公示においては、新型コロナウイルス感染症の影響をうけつつも、全国的に緩やかな回復傾向が見られている。</p> <p>また、売買による土地取引件数は、平成 20 年秋のリーマンショック後に大幅に減少したものの、その後徐々に持ち直しつつあり、課税停止措置以前の下落傾向が緩和された状態で推移している。</p>																							

		このことから、重課制度の停止期限の延長は地価の上昇、土地取引の増加に一定の効果を示していると考えられる。
これまでの 要望経緯		平成10年度 課税停止 平成16年度 延長 平成21年度 延長 平成26年度 延長 平成29年度 延長 令和2年度 延長