

令和2年度税制改正要望資料

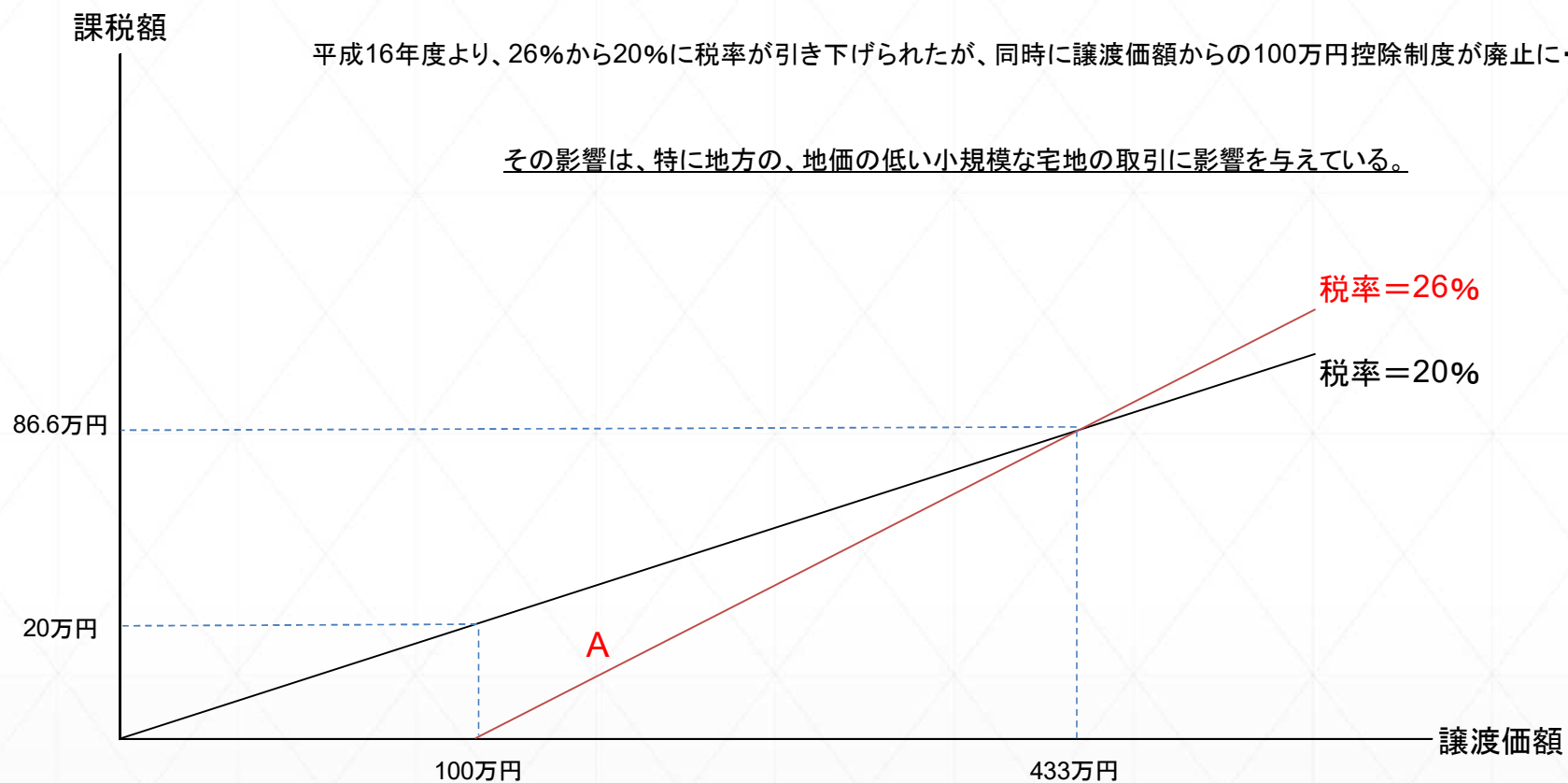


令和元年10月23日

小規模宅地の長期譲渡に係る税額

平成16年度より、26%から20%に税率が引き下げられたが、同時に譲渡価額からの100万円控除制度が廃止に...

その影響は、特に地方の、地価の低い小規模な宅地の取引に影響を与えている。



A の部分は、税率が26%→20%となっても、100万円控除の廃止により、むしろ税額が増えている。

譲渡価額=433万円で税額が一致しているが、実際には相続等により取得原価が不明の際には時価の5%とみなされるため、約450万円が一致点である。

低額物件に係る長期譲渡所得における特例措置の創設を要望

- 近年、特に地方圏における土地取引では、相続を契機に売却を検討しても少額取引となることが多いため、税負担等のコストを勘案して売却を逡巡し、数少ない需要に応えられなかったり、放置に至るケースも多くなっている。これらの土地は「所有者不明土地」予備軍であり、問題が顕在化する前に流通市場に乗せていけるものは乗せていくための何らかの政策的支援が必要である。
- 例えば、旧長期譲渡所得に係る100万円特別控除制度は、平成16年度税制改正に長期譲渡所得税率の引下げと同時に廃止されたが、一定の低額物件に関しては税率引下げの効果が効かず、かえって負担増となるケースがあることも、売主にとって売却を逡巡させる要因の一つとなっている。
- このため、特に地方圏において所有者不明土地の発生抑制、地域活性化を図るため、低額物件に係る長期譲渡所得の新たな特例措置を創設することが必要である。

売買成立事例①



【事例①】

更地プレハブ建物付→店舗(一部事務所)

所在地：茨城県稲敷郡阿見町

(JR荒川沖駅から約5.5km)

周辺環境：市街地商業施設点在地域に隣接地域

面積／譲渡価格：742.49㎡／211万円

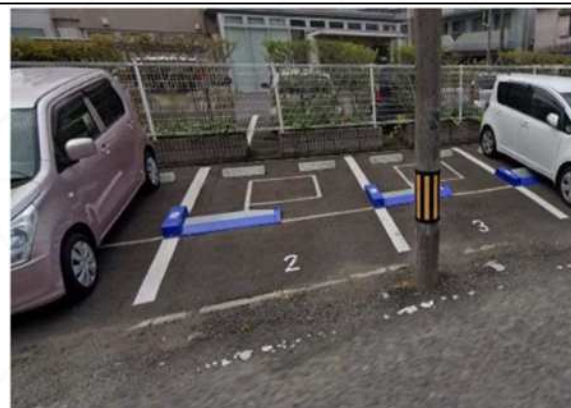
経費等：40.88万円(仲介手数料・測量費等)
32.41万円(税額)

仮に100万円特別控除創設により、
手取額：約137万円

→約158万円(約21万円UP)

(参考)全日会員宅建業者のコメント

このエリアでは、200万円程度の低額物件でほとんどが相続等による取得であるため取得費の経費計上ができず、加えて税額負担が重く、せつかく取引の需要があっても所有者の売却意欲を損なうものが多い。



【取引事例②】

店舗建物敷地→コインパーキング

所在地：宮崎市高松町(JR宮崎駅から徒歩15分)

周辺環境：駅近くの繁華街のエリア

面積／譲渡価格：105㎡／265万円

経費等：246.44万円(測量費・造成費等)
1.07万円(税額)

仮に100万円特別控除創設により、
手取額：17.49万円

→18.56万円(1.07万円UP)

(参考)全日会員宅建業者のコメント

本件取引物件の周辺にも相続問題で所有者が早めに土地を売却したいが、譲渡税負担額を勘案して逡巡し、話が進まず、経費の肩代わり負担を求められるケースもある。

売買成立事例②



【取引事例③】

宅地→住宅建設敷地

所在地：燕市小古津新(JR燕駅から約4.5km)

周辺環境：比較的小規模な住宅地が連担する

面積／譲渡価格：165.30㎡／350万円

経費等：約20万円(仲介手数料等)

約63.4万円(税額)

仮に100万円特別控除創設により、

手取額：約266万円

→約286万円(20万円UP)

(参考)全日会員宅建業者のコメント

売主は、20%の税を差引くと手元に残るものが少なく、境界確認及び測量費用等が出せないと言われたため、取引成立のために不動産業者が隣接所有者との境界確認等の経費を負担せざるを得なかった。



【取引事例④】

事業用地→太陽光発電設備設置用地

所在地：三戸郡南部町(私鉄苦米地駅から3.3km)

周辺環境：田園地帯にある一集落地内

面積／譲渡価格：855㎡／150万円

経費等：約5.4万円(仲介手数料等)

約27.85万円(税額)

仮に100万円特別控除創設により、売主の

手取額：約116万円

→約137万円(21万円UP)

(参考)全日会員宅建業者のコメント

本件取引物件の周辺では、地権者が取得した時点から相当な経過年数のため、取得費不明→95%が譲渡価額とされ、納税額が高くなることを懸念して売却意欲を失う地権者が見られる。

売買不成立事例①



【事例①】

所在地：千葉県木更津
(JR木更津徒歩10分)

周辺環境：
沿岸部にある
シャッター街の一角

面積／予想価格：
82m²／294万円

予想経費等：約100万円(仲介手数料・解体費)

予想税額：約36万円

※100万円控除復活により、

予想手取額：約158万円

→約178万円(20万円UP)

(参考)全日会員宅建業者のコメント

木更津市の海側がシャッター街となっていて、その一角にあり需要は多くはない。建物が古く、利用するにしてもリフォーム費用が必要、解体するとなればその費用約100万円が必要。こうした経費の負担も勘案すると定額控除は売主の意欲を高める。



【事例②】

所在地：埼玉県熊谷市
(JR熊谷駅から5.5km)

周辺環境：
駅から離れた住宅地
の一角

面積／予想価格：
128m²／405万円

予想経費等：約60万円(仲介手数料・測量費等)

予想税額：約65万円

※100万円控除復活により、

予想手取額：約280万円

→約300万円(20万円UP)

(参考)全日会員宅建業者のコメント

物件周辺及び近隣環境等については問題はないが、地価が安いいため、売主のマインドが動かない。長期譲渡所得の100万円控除が適用にあれば、早い時期での売却に意欲的になると思う。

売買不成立事例②



【事例③】

所在地：下関市豊浦町（JR湯玉駅から10km圏内）

周辺環境：郊外にある山林

面積／売り希望価格：274㎡／248万円

予想経費等：約78万円(仲介手数料・測量費)

予想税額：約32万円

※100万円控除復活により、

予想手取額：約138万円

→約158万円（20万円UP）

(参考)全日会員宅建業者のコメント

査定した際に売却物件が土地の一部で、分筆測量費用が発生し、売主の手元には140万円しか残らない計算になった。売主は仲介手数料の支払いを拒み、買主からの媒介報酬だけと考えたときに契約を断念した。特別措置ができれば仲介手数料分くらいは捻出することができるのでないかと考えられます。



【事例④】

所在地：富津市相野谷（JR大貫駅から3.3km）

周辺環境：住宅が点在する山間部の過疎地域

面積／売り希望価格：2,166㎡／200万円

予想経費等：約62万円(仲介手数料等)

予想税額：約26万円

※100万円控除復活により、

予想手取額：約111万円

→約132万円（21万円UP）

(参考)全日会員宅建業者のコメント

地主が土地を売るのに、地主が売却しても手取りがわずかとなってしまっているので躊躇している。地主が空き家付きの市街化調整区域の土地を売買したいと考えているが、手取りが少ないので、うまみがないと思案している。

売買不成立事例③



【事例5】

所在地：広島市佐伯区（JR廿日市駅から15km）

周辺環境：市内から離れた住宅団地

面積／売り希望価格：235m²／340万円

予想経費等：約60万円(仲介手数料・測量費)

予想税額：約53万円

※100万円控除復活により、

予想手取額：約226万円

→約246円（20万円UP）

(参考)全日会員宅建業者のコメント

昭和59年頃にできた広島市内から離れた住宅団地で、現在は多くの高齢者が住む地域となっている。

現在は売りに出しても売りがつかず、空き家も多い。

昭和56年以前の物件ではないため、空き家の特別控除もつかず、特別控除がないため売主の手取りが少なく、売りに出されず、放置されたままになっている。