

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

### 優良建築物事業等のための土地等の譲渡が注目

Q: 優良住宅地造成等のために土地を譲渡した場合、税金が安くなるそうですが……

A: 個人が、一定の建築物を建築する事業者に対して譲渡をした場合、「優良住宅地造成等のための土地等の譲渡」に該当すると軽減税率が適用されます。

譲渡税は、地方税を含めて通常39%ですが、この場合は20%の税率に軽減されるため注目度が高くなっています。

また6年度の改正により、「優良建築物の建築事業等のための土地等の譲渡」が新設されました。要件がかなり緩和されているので、広範な適用が見込まれるものと思われます。

具体的には、①施行地面積500㎡以上、②建築面積150㎡以上、③市街化区域内等、④次のいずれかの要件を満たすもの⇒2以上の土地所有者等の敷地統合・都市計画施設用地等の確保・(1-建ぺい率)+1/10以上の空地率の確保、の各要件を満たしていれば、軽減税率が適用されることになります。

この新制度は、既存の特例に比べ要件がかなり緩和されており、また用途、構造・階数等について制限がないので、極端にいうと、都市部などで小規模な土地を統合して行うビル建設など500㎡以上あれば、建坪も150㎡などクリアするので、この特例に該当することになります。

39%のところを20%の税率になるわけですから、都市部を中心にかなりの土地取引活性化が見込まれるでしょう。また法人が譲渡した場合は、10%の一般重課は対象外です。

