

## 減少する譲渡所得税の特例の適用件数

### 1. 15年分は全体で前年比11%減少

不動産の売却益にかかる譲渡所得税を政策的に軽減する税制上の特例を適用する人が大幅に減少しています。平成15年分で適用された特例件数全体では、前年に比べおよそ2万件、約11%も減少しているのです。

なぜ減少しているのか、様々な理由が考えられますが、背景には地価下落による含み益の減少があるように推測されます。適用件数上位5位の状況を見てみましょう。

### 2. 収用の特例は4年で半減

国税庁のまとめによると、平成15年分の譲渡所得税の特例の適用状況のなかで、適用件数No.1だったのが「収用の5,000万円控除特例(措置法33条の4)」です。この特例は、公共事業などにともなって土地等が収用される場合に、譲渡益から5,000万円を控除する特例です。平成15年の適用件数は前年に比べおよそ13%マイナスの6万8,267件でした。

この特例の適用件数は確認できた範囲で平成12年から連続してトップです。平成12年には12万6,743件と、譲渡税の特例適用件数で唯一10万件超の件数を誇っていましたが、平成13年には8万2,976件、平成14年には7万8,103件とみるみる減少。平成15年分の件数は平成12年分のほぼ半数までガタ減りしています。

### 3. 3000万円控除は4年で3割減

適用件数No.2の特例は「マイホームの譲渡所得の3,000万円控除(措置法35条)」です。

マイホーム関連の譲渡所得税の特例では、もっとも知られた特例で、マイホームの売却益から3,000万円を控除するものです。平成15年分の適用件数は4万5,433件。前年の4万9,861件に比べ約9%減少しています。平成12年には6万6,338件ありましたが、平成12年分から見ると平成15年分は32%減少した勘定になります。

### 4. 被相続人3人に1人は取得費加算の特例

適用件数No.3は「相続財産を売買した場合の取得費加算の特例(措置法39条)」です。

この特例は、相続財産を申告期限後3年以内に売却した場合には、譲渡所得の計算上、相続税額の一部を取得費に含めて計算するものです。平成15年の適用件数は前年よりも減少して1万3,510件でしたが、減少幅は約5%にとどまっています。

因みに相続税の課税対象となった被相続人の人数は平成14年のデータで約4万4,000人。平成14年の適用件数は1万4,246件となっていることからすると、相続税のかかる被相続人の3人に1人は、この「相続財産を売買した場合の取得費加算の特例」が関係する相続事案になっています。

### 5. 税率改正で優良住宅特例はどうなる

適用件数No.4は「優良住宅地譲渡のための軽減税率(措置法31条の2)」です。適用件数は、1万1,011件で、前年比約12%のマイナスでした。平成16年度税制改正では分離課税となる長期譲渡所得に対する税率(所得税・住民税)が26%から20%とされたことに伴い、「優良住宅地譲渡のための軽減税率」も税率が見直され、譲渡益2,000万円以下に対して14%(所得税・住民税)とされ、譲渡益2,000万円超に対する税率は20%とされました。通常の長期譲渡の税率に比べ、2,000万円以下の税率が6%、最大で120万円お得になる計算です。しかし、改正前に比べればお得の度合いは減少しています。平成16年の適用件数にどんな影響が出るか、注目されます。

### 6. 交換の特例

適用件数No.5は固定資産の交換の特例(所得税法58条)」です。平成12年以降でははじめて適用件数が1万件の大台を割り込み、9,065件にとどまりました。前年比約12%の減少でした。

(担当：遠藤純一)