

平成 23 事務年度版、譲渡所得課税の特例の適用状況

1. よく利用される特例

国税庁は、事務年度（7月1日から翌年6月30日までの期間）ごとに相続税、贈与税、譲渡所得税といった資産税の事務処理状況を取りまとめています。このほど譲渡所得税の特例がどれだけ利用されたかを示す最新データとなる平成 23 事務年度の適用件数等が情報公開により明らかになりました。

それによると、不動産の譲渡にかかる国税の特例のうち最も多く適用される特例の上位 5 位にランキングしたのは、次の特例でした。

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1 位 | 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除（租税特別措置法 33 条の 4） | 40,029 件 |
| 2 位 | 居住用財産の譲渡所得の特別控除（同 35 条） | 31,791 件 |
| 3 位 | 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（同 39 条） | 11,863 件 |
| 4 位 | 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（同 41 条の 5） | 9,134 件 |
| 5 位 | 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（同 34 条の 3） | 4,971 件 |

2. 特定事業用資産の買換えの特例等の件数増える

適用件数が伸びた特例が、複数ありました。このうち最も増加率が高かったのが、「特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法 37 条の 4）」、「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法 37 条）」でした。前事務年度比、それぞれ 16.6%及び 15.1%増加、合計で 2,663 件の適用がありました。東京、大阪、関東信越国税局管内では 13%から 28%程度の増加が見られました。ただし、この特例の買換え資産である土地については、平成 24 年度税制改正で、特定施設の敷地で 300 ㎡以上に限定されたことが、今後の適用件数に小からぬ影響を与えそうです。

3. 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例も増加

次に増加率が高かったのは、「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法 39 条）」でした。平成 22 事務年度は 10,915 件だったのに対し、平成 23

事務年度は 11,863 件と 8.7%増えています。この特例は、平成 21 事務年度に 9,546 件と、平成 15 事務年度以降初めて 1 万件の大台を割り込みましたが、ここへきて適用件数が盛り返しています。今後、相続税の基礎控除引下げ等により相続税の課税対象者が増加すれば、この特例の適用件数はさらに増えることが考えられます。

4. 特定居住用財産の買換えの課税の特例は？

「特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法 36 条の 2）」も平成 23 事務年度の適用件数がわずかながら増えた特例です。

この特例は、平成 17 事務年度に 993 件と 1,000 件台を割り込みましたが、その後の景気持ち直しなどにより平成 19 事務年度に 1,244 件まで回復していました。しかしリーマンショックの影響からか、平成 21 事務年度に一気に 501 件に落ち込んでいました。

また、平成 22 年度税制改正では、譲渡資産の対価要件について 2 億円までとされ、平成 22 事務年度に 441 件と減少していました。平成 23 事務年度では、全国でわずか 24 件ほど増えた状況です。

しかし平成 24 年度税制改正で譲渡資産の対価要件が 1 億 5 千万円まで引き下げられたことから、含み益が大きく、かつ売買価格も高い住宅を売る場合は、「居住用財産の譲渡所得の特別控除（いわゆる 3,000 万円控除、下記参照、租税特別措置法 35 条）」の利用が選好され、今後はそれほど適用件数を伸ばすことはないのではないかと考えられます。

5. 3,000 万円控除について

3,000 万円控除と呼ばれて親しまれている「居住用財産の譲渡所得の特別控除（租税特別措置法 35 条）」の平成 23 事務年度の適用件数は 31,791 件です。平成 15 事務年度以降 4 万件台をキープしてきましたが、リーマンショック後の平成 21 事務年度以降、減少し 3 万件台にとどまっています。

景気回復が本格化し、不動産取引が活発化すれば、また 3,000 万円控除の適用件数が 4 万件台に回復するかもしれません。政府の経済運営に期待がかかります。