

一物四価

8月1日に国税庁より2007年分の路線価が公表されました。全国の宅地の平均路線価は前年比8.6%増で2年連続の上昇となりました。東京・大阪・名古屋圏の三大都市圏を中心に上昇していますが、31の県ではなお下落しており、地価の二極化が鮮明になっています。三大都市圏では今年になって日本の人口の半分以上が集中し、人の集まるところは地価も上昇していることが反映されています。

1. 公的な地価の種類

(1) 公示地価

国土交通省が毎年3月に公表する、その年1月1日現在の1㎡当りの地価のことで、実際の取引事例を基に全国3万地点の標準地の地価が公表されています。一般の取引価格の指標となるだけでなく、公共事業用地の取得価格算定などにも利用されます。各都道府県が毎年9月に公表する「基準地価」は公示地価を補う役割をします。

(2) 路線価

国税庁が毎年8月に公表する、その年1月1日現在の1㎡当りの地価で、相続税や贈与税の計算に利用します。道路に価格が付されていることから「路線価」といわれています。路線価はあくまで相続税等の計算の為のもので、実勢価格よりも通常低く設定されていますので、税務上は売買価格として使用すると税務署とトラブルになることもあります。

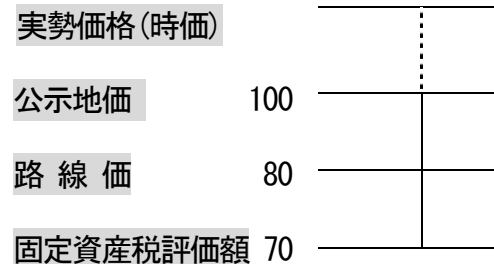
(3) 固定資産税評価額

各市町村が土地の固定資産税を計算するために設定した地価で、3年に1度評価替えを行います。原則として、土地の所有者以外の方には公表しません。

2. 一物四価とは

地価には四つの値段があると言われていきます。上記の三つの公的な地価に加えて、実際に取引される実勢地価(時価)があり、それらの割合を図に表すと右のようになります。

ご覧のように、公示地価を100として、おおむね路線価80、固定資産税評価額70になるように設定されていますが、実勢価格は都心部では路線価の4~5倍で取引されているところもあり、一部では加熱感もでていますが、通常は公示地価とはあまり差はないと思われます。



3. 土地の売買の税務上の取り扱い(ここでいう「時価」とは実勢価格をいいます)

- (1) 法人から法人への売却：原則時価での取引となりますので、同族会社間などで路線価など時価未満の価格で売買すると、買い手は安く買ったので安い差額分だけ受贈益としての課税が行われ、売り手は同差額分に対して寄付金課税が行われます。
- (2) 個人から法人への売却：時価の1/2未満で売買すれば、時価で売却したものとみなして売り手の個人に対して譲渡所得の課税がされ、時価未満であれば買い手の法人は差額が受贈益とされます。
- (3) 法人から個人への売却：時価未満で売買すると、売り手の法人は安い差額分は寄付金課税が行われ、買い手の個人に対して差額分は一時所得又は給与所得としての課税が行われます。
- (4) 個人から個人への売却：例えば親子間で路線価など時価未満での売買を行うと、買い手の個人に対して安く買った差額分を贈与とみなして、贈与税課税が行われます。

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようお願いいたします。

大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目11番16号桃陽ビル202号

TEL 06-6774-8282

FAX 06-6774-8281

E-mail nishikai@kiu.biglobe.ne.jp

西野会計事務所

検索

