

土地は一物四価

先日発表があった路線価と共に土地の価格は公的なものだけでも3種あり、実勢価格と合わせれば4種類となるので一物四価と言われます。以下それぞれの概要と土地の売買価格における税務上の取り扱いの概要を説明します。

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。「土地総合情報ライブラリー」のホームページで全国の標準地の価格やアンケートによる実際の取引価格も公表されています。

(2) 路線価

国税庁が毎年7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(公示地価の80%を目安)設定されていますので、税務上親子間などの身内どうしの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

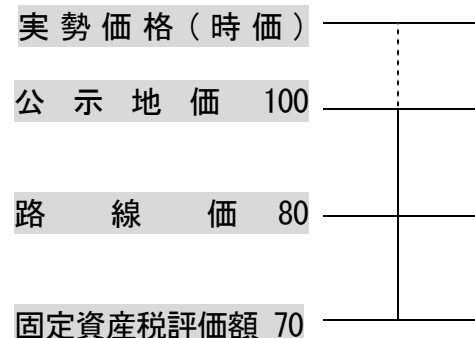
各市町村が土地の固定資産税を計算するために設定した地価で、3年に1度評価替えを行います。原則として、土地の所有者以外の方には公表しません。

2. 一物四価とは

地価には四つの価格があると言われています。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。

実勢価格と公示地価は通常同じ水準ですが、現在のような下落局面では実勢が路線価を下回ることもあります。



3. 土地の売買価格における税務上の取り扱い(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。グループ間での売買では、売買損益は繰延べる取り扱いもあります。
- (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

