

## ★土地の価格と税務上の取り扱いについて

土地の価格は「一物四価」という言葉が示す通り、その価格の利用目的や価格の設定者によっていくつかの種類があります。

今回は土地の価格の種類と併せて、税務上の取り扱いの事例についてご案内します。（塚越康仁）

### ◎「一物四価」とは

一物四価とは土地の4つの価格を指し、下記の価格が該当します。

価格の種類	価格の内容、利用目的	価格の設定者
公示地価	その地域の一般の土地取引価格の指標	国土交通省
実勢価格	土地の売買が成立した時の価格	売買当事者
相続税評価額(路線価)	相続税・贈与税の計算の基礎 公示地価の80%が目安	国税局
固定資産税評価額	固定資産税、不動産取得税等の計算の基礎 公示地価の70%が目安	市町村 (東京23区は都)

### ◎個人が低額譲渡を行った場合の税務上の取り扱い

#### ①低額譲渡によるみなし贈与課税

個人間で土地を無償で譲渡した場合には、その時の時価により贈与されたものとして贈与税が課されます。この場合の「時価」とは、相続税評価額を指します。

一方、売買等で土地を有償で贈与した場合であっても、その対価の額が時価と比べて著しく低い場合には、対価の額と時価との差額につき贈与があったものとして贈与税が課されることとなります。この場合の「時価」は、通常取引価格に相当する金額を指し、一般に公示地価をもとに算定するものとされています（H13年4月27日裁判）。

なお、実際にはその土地の個別性も価格に反映されるため、取引価格が公示地価から離れていたとしても、必ずしもみなし贈与と認定されるわけではありません。

#### (相続税法第7条)

著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合においては、当該財産の譲渡があつた時において、当該財産の譲渡を受けた者が、当該対価と当該譲渡があつた時における当該財産の時価との差額に相当する金額を、当該財産を譲渡した者から贈与により取得したものとみなす。

#### ②法人への低額譲渡によるみなし譲渡所得課税

無償で土地を譲渡した場合、原則として収入金額には該当しないため、譲渡所得は生じません（所得税法第36条第1項）。ただし、法人に対して無償または時価の2分の1を下回るような著しく低い価額で土地を譲渡した場合には、時価による土地の譲渡があったものとして、対価の額と時価との差額についても譲渡所得として所得税が課されることとなります（所得税法第59条1項）。

### ◎まとめ

上記のように一口に土地の時価と言っても、税務上、その利用目的によって時価の内容は変わってきます。また、個人が低額譲渡を行った場合には、譲渡所得に伴う所得税・住民税が課税されてしまう場合もあります。

土地の譲渡や贈与、或いは相続の際には、ぜひ専門家のアドバイスを受けてみてはいかがでしょうか。