

# 土地所有権の売却に伴い課税される”土地増値税”について

現在の上海では、市街化地域が拡大するのに伴い、工場に対する環境や建築に関する規制や管理が強化され、中小の製造業を取り巻く生産環境は極めて厳しくなっているものといえます。このような中で、工業園区や工業開発区の中に設立された工場であっても、生産拠点の移転、撤退等の検討を迫られるという事態が散見されています。工場の経営に当たって政府から土地所有権を購入している工場が移転や撤退をする場合には、この土地所有権の処分が必要となりますが、土地所有権の有償での処分には、増値税の他に“土地増値税”の課税が発生します。今回は、この土地増値税について簡単に説明します。

## 1. “増値税”と“土地増値税”との関係

“土地増値税”は、『増値税』という漢字を用いているものの、増値税暫定条例が規定する“増値税”とは異なる税目となります。“増値税”は取引を課税対象としますが、“土地増値税”は土地所有権の付加価値の増加額（以下、“増値額”とします。）を課税対象とします。そのため、土地所有権の売買取引を行う場合、売買取引に対して“増値税”（5%）が課税されるとともに、増値額に対して“土地増値税”が課税されることとなります。

## 2. “土地増値税”の計算方法

“土地増値税”は土地所有権の増値額に対して課税されます。増値額は、売買の対象となる土地所有権の売却金額から取得金額を差し引いた金額となります。なお、土地所有権の取得金額には、土地所有権の取得金額の他、土地に付帯する建物や構築物の取得金額を加算することが認められています。

$$\text{増値額} = \text{土地所有権の売却金額} - \text{土地所有権の取得金額（含：建物・構築物）}$$

“土地増値税”の税額は、上記で計算された増値額に対して、以下の税率を乗じて計算されます。税率は、土地所有権の取得金額に応じた超過累進税率が採用されています。

### ■土地増値税の税率

増 値 額	税率
～ 取得金額の 50% の部分	30%
取得金額の 50% ～ 取得金額の 100% の部分	40%
取得金額の 100% ～ 取得金額の 200% の部分	50%
取得金額の 200% ～ の部分	60%

### 3. 注意点

上記のとおり、土地増値税は増値額に基づいて課税が行われますが、土地所有権の処分にかかる費用については、この増値額の計算上では考慮されません。そのため、土地所有権の処分に当たっては、処分に必要となる費用はできる限り土地所有権の売却金額に反映されるような交渉を行うことが重要となります。特に、土地の汚染が確認される場合などには、土地所有権の処分の条件として、売主に土地の原状回復義務の履行が要求されることとなりますが、この金額は比較的大きくなることが想定され、土地増値税が課税された上にこの費用負担が必要とされることは、会社にとっては二重の負担となることから注意が必要といえます。

#### (執筆者連絡先)

上海成和ビジネスコンサルティング(SSBC) / 税理士法人 成和 代表 渡辺基成

住所: 上海市長寧区延安西路 1600 号 禾森商務中心 303 室

電話番号: +86-21-5237-6737

E-mail: [info@seiwa-group.jp](mailto:info@seiwa-group.jp) Website: <http://www.seiwa-group.jp/>

- 上海事務所 上海成和ビジネスコンサルティング 上海市長寧区延安西路 1600 号禾森商務中心 303 室 tel +86-21-5237-6737 fax +86-21-5238-2779
- 岐阜事務所 税理士法人 成和 / 株式会社成和ビジネスコンサルティング 岐阜県岐阜市菅生 2-3-19 tel +81-58-295-7077 fax +81-58-295-7078
- ホーチミン事務所 ベトナム成和ビジネスマネジメント No. 27, Thu Khoa Huan, F. 8, Q. Tan Binh, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84-8-864-0244