

I . 平成 23 年度の税制改正

平成 23 年度の税制改正は、抜本改革に係る項目は先送りされましたが、当初法案から分割・修正された改正法案が 6 月 22 日の参議院本会議で成立しました。

今回は、その成立した改正法案のうち主なものについてお知らせします。

1. 消費税

(1) 95%ルール of 改正

課税売上割合が 95% 以上の場合に課税仕入れ等の税額の全額を控除することができる制度の適用については、その課税期間における課税売上高が 5 億円以下の事業者に限られることとなります。

この改正は、平成 24 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度から適用されます。

(2) 免税点制度 of 改正

基準期間（前々事業年度）における課税売上高が 1,000 万円以下である事業者（免税事業者）のうち、前年の事業年度における上半期の課税売上高が 1,000 万円を越える者は、免税点制度の適用を受けることができないこととなります。

ただし、前年の事業年度の上半期において支払われた給与等の金額の合計額が 1,000 万円以下の場合には、同制度の適用を受けることができます。

この改正は、平成 25 年 1 月 1 日以後に開始する事業年度から適用されます。

2. 印紙税

不動産売買契約書及び建設工事請負契約書で、平成 23 年 7 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日までに作成されるものは、これまでと同様に印紙税の軽減措置が適用されます。

ただし、契約金額が 1,000 万円以下のものは軽減措置の対象にはなりません。

契約金額	本則税率	軽減後税率	軽減額
1,000 万円超 5,000 万円以下	20,000 円	15,000 円	5,000 円
5,000 万円超 1 億円以下	60,000 円	45,000 円	15,000 円
1 億円超 5 億円以下	100,000 円	80,000 円	20,000 円
5 億円超 10 億円以下	200,000 円	180,000 円	20,000 円
10 億円超 50 億円以下	400,000 円	360,000 円	40,000 円
50 億円超	600,000 円	540,000 円	60,000 円

II. 平成 23 年分の路線価公表

平成 23 年分の路線価が 7 月 1 日に公表されました。

路線価は各国税局が算定する 1 平方メートル当たりの土地の評価額をいい、相続税や贈与税を計算する上で必要な指標です。また、これは一般的に実際の取引価格の 8 割程度であると言われていています。

全国約 36 万地点の標準宅地における前年比の変動率の平均は 3.1% (前年は 4.4%) の下落となり、実質的に 3 年連続の下落となりました。ただし、今回公表された路線価は平成 23 年 1 月 1 日を基準としているため東日本大震災の影響を加味していません。

国税庁は被災地の調査結果を基に地価下落などを反映させる調整率を 10 月～11 月に示す予定です。

なお、この調整率が適用されるのは、青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、千葉県全域と新潟県、長野県の一部です。

路線価はすべての都道府県で下落しましたが、東京都で 2.0% (前年は 7.0%)、大阪府で 3.4% (同 6.1%) など 31 都道府県で前年に比べて下落幅が縮小しました。

これは、住宅ローン減税などによる宅地需要の高まりが反映されたとみられています。

	区分	全国	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	大阪府	愛知県
対前年	平成 23 年分	▲3.1%	▲2.0%	▲1.4%	▲2.5%	▲1.9%	▲3.4%	▲0.8%
変動率	平成 22 年分	▲4.4%	▲7.0%	▲3.6%	▲5.0%	▲4.3%	▲6.1%	▲3.3%

都道府県庁所在都市の最高路線価については、全国 47 都道府県の中で唯一、福岡市が 1.1% 上昇しました。上昇した都市があるのは 3 年振りになります。

また、全国の最高路線価地点は、26 年連続で東京都中央区銀座 5 丁目銀座中央通りで、1 平方メートル当たり 2,200 万円 (前年比 5.2% 下落) です。

全国の路線価は、平成 21 年分から平成 23 年分につき、国税庁ホームページの『財産評価基準書路線価図・評価倍率表』のページ (<http://www.rosenka.nta.go.jp/>) で、閲覧することができます。

また、平成 23 年分の路線価によるご自宅や会社の土地等の評価額についてご確認されたい場合には、弊事務所の担当者にお気軽にご連絡下さい。