

松 山 大 学 論 集
第 20 卷 第 2 号 抜 刷
2 0 0 8 年 6 月 発 行

土地譲渡と二重利得法

青 野 勝 広

土地譲渡と二重利得法

青 野 勝 広

1. 譲渡所得課税とその問題点

1.1. 譲渡所得とは何か

土地譲渡所得税は、土地が売却されたときに土地の売却益（土地売却価額－土地取得価額）に課せられる税（実現キャピタル・ゲイン税）である。金子「2006」によると、税法上、「譲渡所得とは、資産の譲渡による所得をいう」「その本質は、キャピタル・ゲイン（capital gains）、すなわち、所有資産の価値の増加益」である（225頁）。最高裁判所判決昭和47年12月26日（最高裁判所民事判例集26巻10号2083頁）では、「譲渡所得に対する課税は、資産が譲渡によって所有者の手を離れるのを機会に、その所有期間中の増加益を清算して課税しようとするものである」とされている。

キャピタル・ゲインとは、所有資産の価値の増加益（値上がり益）のことであるから、キャピタル・ゲインに対する課税は、理論的には、資産の売却益（実現キャピタル・ゲイン）だけでなく、資産が売却されていない所有期間中の増加益（未実現キャピタル・ゲイン）に対しても課せられるべきである。この点について、水野「2005」は、「譲渡所得の課税は、資産の移転により所得の実現する機会に課税するものであるが、未実現の所得に対する課税を否定するものではない。しかしながら、未実現の所得については、値上がり益を毎年評価するのが難しいといった技術的問題や、譲渡所得税を支払う現金が無いという実際の問題が挙げられる。そこで、立法政策として、譲渡により対価が支払われ所得が顕在化した時点、つまり所得が実現した時点で課税するとされる

のである。国際的にみても、未実現の増加益ないし含み益に課税する例は少ない。しかしながら、理論上は、譲渡益が所得なのではなく、値上がり益そのものが所得なのであり、未実現の増加益に課税することも考えられる」(191頁)と述べている。

資産価値の増加益に対する課税は、本来は、毎年の値上り益を査定し、課税するのが妥当であるが、課税技術上の困難性から実現時に課税するという考え方は、地方裁判所判例でも述べられている。

「所得税法9条1項8号にいわゆる譲渡所得が課税の対象とされているのは、資産の利益が当該資産そのものの値上りという形で発生し、それが所得者に帰属しているから、その資産の増加益を所得としてこれに課税するという基本的課税理論に立脚するものである。

資産の値上りによる増加益は、厳密に言えば当該資産の市場価値の1年以内の増加益を毎年査定し、これに対して課税するべきであるが、かような方法は技術的に困難である。そこで、資産の値上りによる増加益がある年間に生じた場合でもこれに対して課税することなく、資産が売却されるなどして所得が現金その他に換価されたときに始めてその年分の所得として課税の精算を行うことにしたのであり、これを規定したのが所得税法9条1項8号である」(浦和地方裁判所昭和39年1月29日判決(税務訴訟資料38号29頁))

1.2. 譲渡所得課税の問題点

水野 [2005] も述べているように、未実現キャピタル・ゲイン課税の問題点として、

- ① 評価の困難性とそれによって生じる納税者の利害・得失の相違が大きいという問題点
- ② 流動性という問題点、すなわち、実際に貨幣所得が得られなくても評価上の値上がり益に対して税金を支払わなければならないという問題点が挙げられる。

これらの問題点を考慮して、「所得税法は、資産の譲渡により収入として実現したキャピタル・ゲインに対してのみ課税することを原則としているが、例外的に、一定の無償の譲渡（法人に対する贈与および遺贈，限定承認にかかる相続および総括遺贈）または著しく低い対価による法人への譲渡があった場合には、時価による譲渡があったものとみなしている（五九条）。これは『みなし譲渡』と呼ばれるが、未実現キャピタル・ゲインに対する課税の例であって、キャピタル・ゲインに対する無期限の課税繰り延べを防止することを目的としている。」（金子「2006」231頁）

しかし、譲渡所得税が、原則として未実現キャピタル・ゲインに対して課税されず、実現したキャピタル・ゲイン（売却益）に対してのみ課税されるために、土地が売却された時点で土地の売却益に課せられる譲渡所得税は、土地売却を阻害し、土地取引を減少させる効果（凍結効果）を生じさせるという問題点を持つ。また、現行の譲渡所得税制度のように相続人が被相続人の取得価格を引き継ぐ制度の下では、死亡時まで土地を売却しなければ、キャピタル・ゲインに対する無限の課税繰延べが可能となる。これは、譲渡所得税そのものを回避できるという問題点を持ち、凍結効果を持つという点で税の中立性をそなうのみならず、税の公平性にも反する。

譲渡所得税の凍結効果については、経済学の分野で多くの理論的・実証的研究があり、凍結効果を持たない売却時中立型の譲渡所得税の提案として、岩田 [1977] の「含み益利子税付き譲渡所得税」、八田 [1994] によって提案され、金本 [1994] によって定式化された売却時中立課税：みなし物納方式の含み益売却時課税、Auerbach [1991] の「売却時中立課税」がある。また、青野 [2006] において、高齢社会における個人用不動産への売却時中立型の譲渡所得税として「新土地譲渡所得税の死亡時課税」が提案されている。

2. 二重利得法

2.1. 譲渡所得、事業所得および雑所得

資産の譲渡による所得が全て譲渡所得になるわけではない。金子「2006」によると、「資産の譲渡による所得の分類については、一般論としては、所有者の意志によらない外部的条件の変化に起因する資産価値の増加は、譲渡所得に当たり、所有者の人的努力と活動に起因する資産価値の増加は、事業所得や雑所得に当たると、考えるべきであろう。たとえば、地主がその所有地を現状のまま一回的・散発的に譲渡した場合は譲渡所得が生ずるが、それを宅地として造成して分譲した場合などは、…事業所得または雑所得が生ずる」(230頁)としている。

「また、造成しなくても、営利を目的として反復・継続的にそれを譲渡した場合」は、事業所得や雑所得が生ずるとした上で「しかし、宅地の造成に着手した時期、または反復・継続的譲渡を開始した時期までの増加益はキャピタル・ゲインであるから、この場合の譲渡益の中には譲渡所得と事業所得ないし雑所得の両方が含まれていると解すべきである。したがって、その全体を事業所得または雑所得として課税するのは妥当でなく、譲渡所得と事業所得ないし雑所得とに分けて課税すべきであろう。この課税の仕方を『二重利得法』と呼ぶことにする。二重利得法は、立法論としてのみでなく、解釈論としても成り立つと考えるべきである」(230～231頁)と主張している。

金子「2006」は、二重利得法の考え方を受け入れた最初の裁判例として、松山地裁判決平成3年4月18日(訟務月報37巻12号2205頁)を挙げている(高松高裁控訴審判決平成6年3月15日・税務訴訟資料200号1067頁・控訴審判決は、原審の判断をそのまま支持し、控訴を棄却している)。他方、占部[2002, 初出1996]は、岡山地方裁判所昭和59年4月25日判決(税務訴訟資料136号331頁)が初めて二重利得法的な考えが採用された判決であると主張している。なお、譲渡される資産が土地ではなく絵画である場合に、二重利得

法を適用できないとされた判決に東京地方裁判所平成10年6月23日判決（税務訴訟資料232号698頁）がある。

「二重利得法」による課税方法の提案は、アメリカの判例を詳細に検討した上で金子「1996, 初出1978」においてなされた提案である。もっとも金子「1996, 初出1978」でも述べられているように、二重利得法を最初に体系的な形で提示したのは、アメリカ法律協会の1960年の『譲渡所得課税における定義上の諸問題に関する研究の草案』である。二重利得法を解釈論として認めるか否かは別としても、資産の譲渡による所得を譲渡所得と事業所得または雑所得に分類する仕方については、多くの税法学者の見解であり、判例によっても支持されていると考えて差し支えないであろう。

所得税法33条2項1号において「営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得」は、事業所得や雑所得となり、譲渡所得に含まれないと規定されている。どのような所得が「営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得」に当たるか否かについては、名古屋地方裁判所の昭和46年12月10日判決（行政事件裁判例集22巻11・12合併号1892頁）は、「その判断基準は、(1)譲渡人の既往における資産の売買回数、数量または金額および売買の相手方、(2)売買のための資金繰り、(3)売買を行うための施設、売買に当たっての広告、宣伝等の方法、(4)当該譲渡にかかる資産の取得および保有の状況等を総合して判断するのが妥当である」と述べている。

「営利を目的として反復・継続的に資産を譲渡した場合」には、事業所得や雑所得が生ずるが、土地について、事業所得と雑所得の区別は、「土地の継続的譲渡が社会通念上それ自体で事業を構成すると解しうる場合には、そこからは事業所得が生じ、そうでない場合には、そこからは雑所得が生じる」（金子「1996, 初出1978」228頁）としており、東京地方裁判所昭和48年7月18日判決（税務訴訟資料70号637頁）においても、「所得税法にいう事業にあたるかどうかは、結局、一般社会通念によって決めるほかないが、これを決めるにあたっては、営利性・有償性の有無、継続性・反復性の有無、自己の危険と計

算における企画性遂行性の有無，その取引に費やした精神的あるいは肉体的労力の程度，人的・物的設備の有無，その取引の目的，その者の職歴・社会的地位・生活状況などの諸点が検討されるべきである」とされている（何が事業に該当するかについては，所得税法施行令63条1号～11号に列挙されている）。

2.2. 金子「1996，初出1978」による二重利得法のメリットと問題点

金子「1996，初出1978」による二重利得法のメリット

金子「1996，初出1978」は，二重利得法を適用することによるメリットとして，次の3点を挙げている。

- ① 所得の実態に合致した課税方法である。
- ② 納税者にとって課税上酷な結果を避けうる。たとえば，長期間にわたって投資用ないし事業用に所有してきた土地を譲渡する場合に，利益の増加を図ってその土地に区画・形質の変更等を加えたばかりに，譲渡益の全体を雑所得として課税されるのは，納税者にとって酷なことである。
- ③ 裁判所は，二者択一の所得判定から開放され，事件の処理が容易になる。すなわち，譲渡益の全体について，それが譲渡所得であるか普通所得であるかを二者択一的に判定しなければならない場合には，裁判所は，実際問題としては，外部的要因による価値の増加と納税者の活動による価値の増加とどちらが大きなウェイトを占めているかを，一つの重要なファクターとして問題を解決せざるをえないが，二重利得法の下では，裁判所は，そのような不自然な解決を図らなければならない負担から開放される。

以上は，投資用ないし事業用の土地が，たな卸資産ないし準たな卸資産に転化した場合における二重利得法の適用の問題である。金子「1996，初出1978」は，これに対し，たな卸資産ないし準たな卸資産としての土地が，目的の変更によって投資用ないし事業用の土地に転化した場合には，納税者への不利益変更になるので二重利得法を適用すべきでない主張している。その例として，土地取引業者が，その販売用の土地の一部を投資用に留保し，あるいは事業用

に転化した場合、取引の廃止に伴って販売用の土地の全てを処分することなく、一部を投資用に留保した場合、投資用の土地に分譲の目的で区画・形質の変更等を加えたのち、その全部または一部を分譲することなく投資用ないし事業用に留保した場合を挙げている。その上で、次のように述べている。「これらの場合に二重利得法を適用することは、これらの場合における所得の実体並びに現行法の所得分類の趣旨には合致しているといえよう。しかし、これらの場合に譲渡益の全体を譲渡所得として課税することは、現在行政先例法として確立しており、二重利得法の適用はそれを納税者の不利益に変更することになるから、立法論としてはともかく、解釈論としては、これらの場合に二重利得法を適用することはできないと考える。」(金子「1996, 初出 1978」244 頁)

金子「1996, 初出 1978」による二重利得法の問題点

また、解釈論として二重利得法を適用する場合の主たる問題点として、金子「1996, 初出 1978」は、次の3点を挙げ、それぞれの問題点に対する対応策を述べている。

- ① 土地の投資用ないし事業用としての所有期間が、どの程度である場合に、二重利得法の適用を認めるべきかという問題について。

所得税基本通達は、おおむね10年以上所有してきた場合に実質的に二重利得法を適用することを示唆としているが、金子「1996, 初出 1978」は、所得税法33条3項が、所有期間が5年を超える資産の譲渡益をもって長期譲渡所得としていることから、土地の投資用ないし事業用としての所有期間、すなわち、取得から目的の変更までの期間が5年を超えていれば、二重利得法の適用を認めてよいと考えている。

- ② 投資用ないし事業用から販売用への所有目的の変更がいつあったと認定すべきかという問題について。

この問題については、土地に区画・形質の変更等を加えた場合は、区画・形質の変更等に着手した直前の時点に所有目的の変更があったものと認定し、土

地に区画・形質の変更等を加えない場合は、総合的に判断して、いつ不動産取引業における販売用の土地に転化したのかを認定するほかはない、としている。

- ③ 目的の変更の時点における地価をどのように評価するかという問題について。

この問題については、その評価が、相続税や固定資産税の対象となる財産の評価と同じ基準によってではなく、適正な市場価値によって行わなければならないとしている。尤も、適正な市場価値の評価には相当の幅がありうるから、その評価は二重利得法の採用に伴って生ずる最も困難な問題の一つであり、運用次第では多くの紛争が生ずることが予想される、としている。

2.3. 占部「2002」による二重利得法の批判

二重利得法の提案に対しては、これを有力説として支持する水野〔2005〕のような見解がある一方で、占部「2002」の批判がある。占部「2002」は、次のような問題点を述べている。

- ① 二重利得法の適用に当たり、金子〔1996, 初出1978〕は5年間保有していたものをその対象としているが、二重利得法を適用するのであれば、原則的には、譲渡所得の多寡を問わず適用されるべきである。保有期間の10年又は5年といった期間は、譲渡所得における平準化措置による税負担との兼ね合い、行政事務の簡素化等の配慮から検討されるべきであるが、このようなことは通達事項ではなく、通達事項によって保有期間を決めるのは、租税法律主義に反する。
- ② わが国の所得税法において、そもそも二重利得法が解釈論として採用できるか疑問が存する。一つの資産の譲渡から生じる所得を2種類の所得に分類する場合には、山林所得のように明文をおいている場合でなければ許されない。
- ③ 二重利得法は論理的には優れているが、わが国の所得税法は10種類の

所得分類において、異種の所得の混在を前提としており、所得の分類は二者択一的である。

- ④ 事業所得には潜在的な資産の増加益も包含されるが、二重利得法によると「譲渡所得」部分にはそのような配慮がはたらかず、資産保有の途中で事業目的をもって保有を開始したものと、そうでないものとの間に不公平が生じる。事業所得者にもキャピタル・ゲイン部分が存することは当然の前提と解されている。

占部「2002」による二重利得法の批判のうち、②、③、④の批判は、二重利得法を解釈論として採用すること自体への批判であるが、①は、二重利得法を適用する場合の所有期間についての批判であり、批判の性質が異なる（所有期間の問題点については、後述する）。

3. 二重利得法の評価

前節においては、税法学的な観点から、二重利得法についての見解を述べてきた。金子「1996, 初出 1978」における二重利得法の提案は、譲渡所得の意義と範囲についての考察からなされたものであり、二重利得法は、税法上の所得分類についてだけでなく、土地の譲渡所得とは何か、土地の譲渡による所得に対する異なる課税の仕方が、土地売却にどのような影響を与えるかという点でも興味深い論点を提起している。しかし、税法学の分野で二重利得法に賛成する論者も反対する論者も二重利得法によって土地の譲渡による所得が譲渡所得として課税されるか、それとも、事業所得または雑所得として課税されるかによって土地の評価や土地売却にどのような影響が生じるかについて検討していない。また、経済学の分野での譲渡所得税についての研究も土地の譲渡から生じる所得が2種類の所得に分類されることについては検討していない。しかし、二重利得法によって譲渡所得として課税されるか、事業所得または雑所得として課税されるかによって土地の評価や土地売却への効果が大きく異なるのであれば、土地の評価や土地売却への影響についての検討なくして、課税方法

の優劣を論じることはできない。また、二重利得法と経済学者から提案されている売却時中立型の土地譲渡所得税改革案との関連も検討されねばならない。

本節では、まず、通常の未実現キャピタル・ゲイン課税との比較で二重利得法における評価の困難性の問題と流動性の問題について考察する。つぎに、二重利得法と従来の課税方法との相違が、土地所有者に対して、どのような土地造成阻害効果の相違をもたらすかについて検討する。さらに、二重利得法を適用する場合、どの程度の所有期間を超える土地譲渡に適用すべきかという二重利得法を適用する場合の所有期間の問題について考察する。最後に、二重利得法と土地譲渡所得税改革案との関連、特に、死亡時の「みなし譲渡」課税を含む土地譲渡所得税の死亡時課税案との関連について述べる。

3.1. 二重利得法における評価の困難性と流動性の問題—二重利得法と通常の未実現キャピタル・ゲイン課税との比較

まず、二重利得法における評価の困難性の問題と流動性の問題について考察しよう。二重利得法による課税方法を通常の未実現キャピタル・ゲイン課税と比較すると、二重利得法による課税方法は、部分的には未実現キャピタル・ゲイン課税の性質を持つが、通常の未実現キャピタル・ゲイン課税と異なり、流動性の問題を生じさせない。また、評価の困難性は存在するが、それによって生じる納税者の利害・得失の相違は、通常の未実現キャピタル・ゲイン課税と比較すると小さい。

通常の未実現キャピタル・ゲイン課税の問題点として、①評価の困難性とそれによって生じる納税者の利害・得失の相違が大きいという問題点、②流動性という問題点、すなわち、実際に貨幣所得が得られなくても評価上の値上がり益に対して税金を支払わなければならないという問題点が挙げられる。

今、今期首の地価を P_0 、来期首の予想地価を P_1 、土地の取得価格を R とする。土地所有者は、今期首までは、土地に区画・形質の変更等を加えず、一定期間所有した後に、今期に宅地として造成し、来期首に宅地として造成し土地

を販売するものと想定する。二重利得法が適用されると、今期までの土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン） $(P_0 - R)$ は譲渡所得として取り扱われ、今期から来期へ地価上昇 $(P_1 - P_0)$ による所得は事業所得（あるいは、雑所得）として取り扱われる。したがって、来期に土地を売却した場合、二重利得法が適用されると、土地の売却後に課税されるから流動性の問題は生じないが、今期首の地価が評価されなければならないから評価の困難性の問題が生じる。評価の困難性については、金子「1996，初出 1978」においても指摘されているように、今期首の地価の評価は、相続税や固定資産税の対象となる財産の評価と同じ基準によってではなく、適正な市場価値によって行わなければならないが、適正な市場価値の評価には相当の幅があり得る。

通常の未実現キャピタル・ゲイン課税は、土地を売却せずに所有し続けても、その土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン）を評価して課税される。この点で土地が売却されたときに課税される二重利得法による課税方法とは異なっている。今、今期首の地価の評価の困難性に焦点を当てて考えると、二重利得法による課税と通常の未実現キャピタル・ゲイン課税との相違は、通常の未実現キャピタル・ゲイン課税の場合には、今期首の地価 P_0 が低く評価される方が今期までの土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン） $(P_0 - R)$ の評価が小さくなるから納税者の利益は大きい。また、今期首の地価 P_0 が高く評価されるか低く評価されるかによって生じる納税者の利害・得失の相違は極めて大きい。

これに対して、二重利得法による課税の場合には、土地が売却されたときに課税されるから、事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x が譲渡所得税率 θ よりも高い $(x > \theta)$ という想定の下では、今期首の地価 P_0 が高く評価される方が、譲渡所得として取り扱われる今期までの土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン） $(P_0 - R)$ への評価が大きく、事業所得（あるいは、雑所得）として取り扱われる今期から来期へ地価上昇 $(P_1 - P_0)$ による所得が小さく評価されることになり、納税者にとっては有利である。また、今期首の地価 P_0 が高

く評価されるか低く評価されるかによって生じる納税者の利害・得失の相違は、事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x と譲渡所得税率 θ との差 $(x-\theta)$ に依存し、 x や θ の絶対値に依存するのではない。事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x と譲渡所得税率 θ との差 $(x-\theta)$ が小さければ、評価の違いによって生じる納税者の利害・得失の相違も小さい。この点において、二重利得法による課税は、通常の未実現キャピタル・ゲイン課税よりは、実施上の問題点が少なく、納税者の理解が得やすいと言える。

3.2. 二重利得法と従来の課税方法との土地造成阻害効果の比較

土地譲渡所得税は、土地が売却された時点で土地の売却益に課せられる税（実現キャピタル・ゲイン税）であるから、土地売却を阻害し、土地取引を減少させる効果（凍結効果）を持つ可能性が高い。また、現行の譲渡所得税制度の下では、不動産を売却しないで死亡時まで保有し続ければ課税されない。そのため、現行の譲渡所得税制度は、死亡時までの不動産の売却と取引を阻害するという凍結効果を持っている。

他方、従来の課税方法では、利益の増加を図ってその土地に区画・形質の変更等を加えると、譲渡益の全体を事業所得（あるいは、雑所得）への税として譲渡所得税よりも高い税率で課税される。その結果、従来の課税方法は、土地に区画・形質の変更等を加えて土地を造成しようとする土地所有者のインセンティブを低下させ、土地の有効利用をそこなう効果を持つ。

二重利得法による課税方法は、このような従来の課税方法の持つ土地造成阻害効果を緩和することができる。今、土地を一定期間所有した後に、その土地を今期に宅地として造成して来期首に販売する土地所有者を想定しよう。従来の課税方法では、造成した土地の譲渡益全体が事業所得（あるいは、雑所得）として課税されるから、来期首までの土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン） $(P_1 - R)$ は、事業所得（あるいは、雑所得）として取り扱われる。したがって、今期に宅地として造成して来期首にその土地を販売したときに土地所有者が支

払わなければならない税額は、 $x(P_1 - R)$ となる。

二重利得法が適用されると、今期首までの土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン） $(P_0 - R)$ は譲渡所得として取り扱われ、今期首から来期首への地価上昇 $(P_1 - P_0)$ による所得は事業所得（あるいは、雑所得）として取り扱われる。したがって、今期に宅地として造成して来期首にその土地を販売したときに土地所有者が支払わなければならない税額は、 $\theta(P_0 - R) + x(P_1 - P_0)$ となる。

事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x が、譲渡所得税率 θ よりも高い ($x > \theta$) という想定の下では、二重利得法適用のときに土地所有者が支払う税額 $\theta(P_0 - R) + x(P_1 - P_0) <$ 従来の課税方法のときに土地所有者が支払う税額 $x(P_1 - R)$ となる。

上式から容易に分かるように、過去（今期まで）の土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン） $(P_0 - R)$ が大きいほど、事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x と譲渡所得税率 θ との差 $(x - \theta)$ が大きいほど、従来の課税方法に比べて、二重利得法が適用された場合に、今期に宅地として造成して来期首にその土地を販売したときに土地所有者が支払わなければならない税額は、少なくなる。

また、従来の課税方法の下では、来期首に売却した土地については、 $(P_1 - R)$ が全て事業所得（あるいは、雑所得）として課税されるから、土地の取得価格 R が低いほど事業所得（あるいは、雑所得）への税額が多くなる。これに対して二重利得法による課税方法の下では、土地造成が行なわれた今期首から来期主へ地価上昇分 $(P_1 - P_0)$ による所得のみが事業所得（あるいは、雑所得）として課税されるから、譲渡所得税の税額は、土地の取得価格 R が低いほど大きくなるが、事業所得（あるいは、雑所得）への税額は、土地の取得価格 R に依存しない。

ところで、第1章で述べたように、過去の土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン） $(P_0 - R)$ が大きいほど、土地所有者の譲渡所得税延納の利益 $r\theta(P_0 - R)$ が大きく、譲渡所得税の土地売却阻害効果（凍結効果）が大きい。したがって、

過去の土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン）が大きく、譲渡所得税の土地売却阻害効果（凍結効果）が大きいときに、従来の課税方法に比べて、二重利得法の土地造成阻害効果を緩和する効果が大きいと言えることができる。この点も、従来の課税方法に比べて、二重利得法が適用された場合のメリットと言えることができる。

3.3. 二重利得法を適用する場合の所有期間の問題

土地の投資用ないし事業用としての所有期間が、どの程度である場合に、二重利得法の適用を認めるべきかという問題について、所得税基本通達は、おおむね10年以上所有してきた場合に適用するとしているが、金子「1996, 初出1978」は、所得税法33条3項が、所有期間が5年を超える資産の譲渡益をもって長期譲渡所得としていることから、土地の投資用ないし事業用としての所有期間、すなわち、取得から目的の変更までの期間が5年を超えていれば、二重利得法の適用を認めてよい、と主張している。その理由として、「長期間にわたって投資用ないし事業用に所有してきた土地を譲渡する場合に、利益の増加を図ってその土地に区画・形質の変更等を加えたばかりに、譲渡益の全体を雑所得として課税されるのは、納税者にとって酷なことである」（239頁）ことを挙げている。他方、取得から目的の変更までの期間が5年以下の土地の譲渡益について、「所得税法が譲渡所得を他の所得と区別している主要な理由が、長期譲渡所得について平準化（averaging）を行なうためであることにかんがみると、この場合について解釈論として二重利得法の適用を認める必要はないと考える」（243頁）と述べている。

しかし、取得から目的の変更までの期間が5年を超えなければ、二重利得法の適用を認められないのであれば、取得から売却までの期間が5年を超えていても利益の増加を図ってその土地に区画・形質の変更等を加えたばかりに、譲渡益の全体を雑所得として課税されるのは、課税の公平性という観点から、納税者にとって酷なことになる。課税の公平性という観点からだけでなく、課税

の中立性という観点から、事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x の方が譲渡所得税率 θ よりも高い ($x > \theta$) 下では、土地に区画・形質の変更等を加えずに長期間所有していた方が税率が低くなるような課税方法は、土地を有効利用しないで投機的に所有することを有利にするという問題点を持つ。

所得税基本通達の「おおむね 10 年以上」という所有期間に代えて、取得から目的の変更までの期間が 5 年を超えていれば、二重利得法の適用を認めてよいという金子「1996, 初出 1978」の主張は、評価できるが、二重利得法の精神を生かすためには、取得から目的の変更までの期間が 5 年以内でも、二重利得法の適用を認めるべきであろう。あるいは、取得から売却までの期間が 5 年を超えていれば、二重利得法の適用を認めるべきであろう。実現キャピタル・ゲイン課税としての土地譲渡所得税が凍結効果を持ち、土地の長期所有を有利にすることに加えて、土地の所有期間が 5 年を超える譲渡所得には、20% の税率の長期譲渡所得税を課すという長期土地譲渡所得税についての軽減制度は、土地に区画・形質の変更等を加えずに、土地を長期所有することを一層有利にしている。取得から目的の変更までの期間が 5 年を超えていなければ、二重利得法の適用を認められないならば、5 年以内に土地に区画・形質の変更等を加えて土地を造成しようとする土地所有者のインセンティブは、大きくそこなわれ、土地の有効利用がそこなわれる。

3.4. 二重利得法と土地譲渡所得税の改革

金子「2006」によると、一般論としては、譲渡所得とは、「所有者の意志によらない外部的条件の変化に起因する資産価値の増加」であり、「所有者の人的努力と活動に起因する資産価値の増加は、事業所得や雑所得に当たる」と考えられている。制度として、長期譲渡所得について平準化措置 (averaging system) が採用されている理由は、「譲渡所得は、長期間にわたって徐々に累積してきたキャピタル・ゲインが資産の譲渡によって一挙に実現するものであるため、高い累積税率の適用を緩和する必要があるとの考慮から」(227 頁) であると

されている。他方、金子「1996, 初出 1975」は、「譲渡所得は、不労所得ないし財産所得であって、勤労所得よりもはるかに高い担税力をもっていることは否定できない。その意味では、譲渡所得に対して平準化措置を適用することがそもそも妥当であるかどうか、それが公平負担の観点から見てはたして必然的な要請であるのかどうかを問い直す必要があるように思われる」(97頁)と述べて、公平性の観点から譲渡所得に対する平準化措置に疑問を示している。

土地について言えば、土地のキャピタル・ゲイン(値上がり益)は、個人の努力の成果ではなく、公共投資等の外的要因に基づく地価の上昇が、土地のキャピタル・ゲイン(値上がり益)という形で土地所有者にもたらされたものであり、その意味で「不労所得」である。このような性質を持つ土地のキャピタル・ゲイン(値上がり益)が、土地を長期に保有すれば、長期譲渡所得として、所有者の人的努力と活動に起因する資産価値の増加によって生じる事業所得や雑所得よりも税を軽減される根拠が問われなければならない。

課税の中立性という観点から、事業所得(あるいは、雑所得)への税率 x の方が譲渡所得税率 θ よりも高い($x > \theta$)下では、二重利得法は、従来の課税方法に比べて相対的に土地造成を促進する効果を持つと言える。その効果は、過去(土地を造成する以前)の土地のキャピタル・ゲイン(値上がり益)が大きいほど大きい。過去の土地の値上がり益(キャピタル・ゲイン)が大きいときには、譲渡所得税の土地売却阻害効果(凍結効果)が大きいから、譲渡所得税の土地売却阻害効果(凍結効果)が大きいときに、従来の課税方法に比べて、二重利得法の土地造成阻害効果を緩和する効果が大きいと言うことができる。

しかし、二重利得法自体は、土地造成を阻害する効果を持つ可能性がある。このように課税方法によって土地売却に対して異なる効果を持つのは、事業所得(あるいは、雑所得)への税率 x が譲渡所得税率 θ よりも高い($x > \theta$)からである。 x と θ との差が縮小すれば、課税方法の相違による非中立性は緩和される。また、すでに多くの土地譲渡所得税についての研究で明らかにされているように、現行の土地譲渡所得税制度そのものが、土地所有者に対して納税延

期の利益をもたらす結果、土地売却時期を遅らせる効果（凍結効果）を持っている。特に、土地を売却しないで死亡時まで所有し続ければ譲渡所得税が課税されないことによる凍結効果は大きい。二重利得法による課税は、売却された土地に対して適用されるものであり、死亡時まで土地を売却しないことによる譲渡所得課税の無限の繰り延べに対しては、役立たない。

事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x の方が譲渡所得税率 θ よりも高い ($x > \theta$) ということが土地を造成し、宅地として売却することを阻害する効果を持つ可能性があること、土地のキャピタル・ゲイン（値上がり益）は、個人の努力の成果ではなく、公共投資等の外的要因に基づく地価の上昇が土地所有者にもたらされたものであり、その意味で「不労所得」であること、現行の土地譲渡所得税制度そのものが、土地取引と土地売却を阻害するという凍結効果を持っていることを考慮すれば、中立性・公平性という観点から、長期土地譲渡所得に対して平準化措置を適用することは、正当化されないと考えられる。

土地の譲渡に係わる異なる所得に対して二重利得法を適用すると共に、土地の保有期間が5年を超える譲渡所得には20%の税率の長期譲渡所得税を課し、5年以内の譲渡所得に39%の税率の短期譲渡所得税を課するという現行の土地譲渡所得税制度そのものを見直し、売却時中立的な土地譲渡所得税を課すべきである³⁾。また、土地を売却しないで死亡時まで所有し続ければ譲渡所得税の無限の繰延べができることによる凍結効果を排除するためには、現在、例外的にしか行なわれていない「みなし譲渡所得」への課税を見直し、単純相続の場合にも、「みなし譲渡所得」課税を行なうべきである。

ここで提案している「みなし譲渡所得」課税は、ある意味では、シャウブ勧告の精神を生かしたものであるが、単なるシャウブ勧告の立法化ではなく、シャウブ勧告に基づいて死亡時に「みなし譲渡所得」課税を行なう場合に生じる非中立性の問題点を緩和することも意図したものである⁴⁾。このような譲渡所得税の課税方法を「新土地譲渡所得税の死亡時課税」と呼ぶと、「新土地譲渡所得税の死亡時課税」は、現行土地譲渡所得税の非中立性を緩和する効果を持

つのみならず、死亡時に課税される長期土地譲渡所得税の名目税率を現行の20%から引き上げていくことによって、事業所得（あるいは、雑所得）への税率と譲渡所得税率との差を縮小させ、このことを通じて土地の譲渡に係わる異なる所得に対して二重利得法を適用する場合の土地造成阻害効果を緩和する効果を持つ³⁾

4. 結びに代えて

資産の譲渡による所得が全て譲渡所得になるわけではない。金子「2006」は、「資産の譲渡による所得の分類については、一般論としては、所有者の意志によらない外部的条件の変化に起因する資産価値の増加は、譲渡所得に当たり、所有者の人的努力と活動に起因する資産価値の増加は、事業所得や雑所得に当たる」と述べている。また、造成しなくても、営利を目的として反復・継続的にそれを譲渡した場合は、事業所得や雑所得が生ずる。従来⁴⁾の課税方法は、譲渡益の全体を事業所得または雑所得として課税するか、譲渡所得として課税するかの二者択一の選択であった。

金子「1996、初出1978」によって提案された「二重利得法」は、譲渡益の中で、宅地の造成に着手した時期、または反復・継続的譲渡を開始した時期までの増加益を譲渡所得として課税し、その時期以後の譲渡益を事業所得または雑所得として課税する、すなわち、譲渡所得と事業所得ないし雑所得に分けて課税するような課税の仕方である。

小論における検討の結果、「二重利得法」について、次のことが言える。

(1) 二重利得法が適用されると、評価の困難性という問題が生じる。この点で二重利得法による課税は、未実現キャピタル・ゲイン課税の性質を持つ。ただし、通常の未実現キャピタル・ゲイン課税と異なり、二重利得法による課税の場合には、事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x の方が譲渡所得税率 θ よりも高い ($x > \theta$) という想定の下では、宅地の造成に着手した時期、または反復・継続的譲渡を開始した時期の地価 P_0 が高く評価される方が、譲渡所得

として取り扱われる土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン）への評価が大きく、事業所得（あるいは、雑所得）として取り扱われる所得が小さく評価されるから、納税者にとっては有利である。また、宅地の造成に着手した時期、または反復・継続的譲渡を開始した時期の地価 P_0 が高く評価されるか低く評価されるかによって生じる納税者の利害・得失の相違は、事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x と譲渡所得税率 θ との差 $(x-\theta)$ に依存し、 x や θ の絶対値に依存するのではない。事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x と譲渡所得税率 θ との差 $(x-\theta)$ が小さければ、評価の違いによって生じる納税者の利害・得失の相違も小さい。この点において、二重利得法による課税は、通常の未実現キャピタル・ゲイン課税よりは、実施上の問題点が少なく、納税者の理解が得やすいと言える。

(2) 譲渡所得として取り扱われる土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン）が大きいほど、事業所得（あるいは、雑所得）への税率 x と譲渡所得税率 θ との差 $(x-\theta)$ が大きいほど、従来の課税方法に比べて、二重利得法が適用された場合に、宅地として造成してその土地を販売したときに土地所有者が支払わなければならない税額は、少なくなる。

また、従来の課税方法の下では、造成して売却した土地については、その譲渡益が全て事業所得（あるいは、雑所得）として課税されるから、土地の取得価格 R が低いほど事業所得（あるいは、雑所得）への税額が多くなる。これに対して二重利得法による課税方法の下では、土地造成が行なわれた譲渡益のみが事業所得（あるいは、雑所得）として課税されるから、譲渡所得税の税額は、土地の取得価格 R が低いほど大きくなるが、事業所得（あるいは、雑所得）への税額は、土地の取得価格 R に依存しない。

ところで、過去の土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン） (P_0-R) が大きいほど、土地所有者の譲渡所得税延納の利益 $r\theta(P_0-R)$ が大きく、譲渡所得税の土地売却阻害効果（凍結効果）が大きい。したがって、過去の土地の値上がり益（キャピタル・ゲイン）が大きく、譲渡所得税の土地売却阻害効果（凍

結効果)が大きいときに、従来の課税方法に比べて、二重利得法の土地造成阻害効果を緩和する効果が大きいとすることができる。この点も、従来の課税方法に比べて、二重利得法が適用された場合のメリットとすることができる。

(3) 所有期間が、どの程度である場合に、二重利得法の適用を認めるべきかという問題について、金子「1996, 初出 1978」は、所得税法 33 条 3 項が、所有期間が 5 年を超える資産の譲渡益をもって長期譲渡所得としていることから、取得から目的の変更までの期間が 5 年を超えていれば、二重利得法の適用を認めてよい、と主張している。しかし、課税の公平性という観点からだけでなく、課税の中立性という観点から、事業所得(あるいは、雑所得)への税率 x の方が譲渡所得税率 θ よりも高い ($x > \theta$) 下では、土地に区画・形質の変更等を加えずに長期間所有していた方が税率が低くなるような課税方法は土地を有効利用しないで投機的に所有することを有利にするという問題点を持つ。

所得税基本通達の「おおむね 10 年以上」という所有期間に代えて、取得から目的の変更までの期間が 5 年を超えていれば、二重利得法の適用を認めてよいという金子「1996, 初出 1978」の主張は、評価できるが、二重利得法の本質を生かすためには、取得から目的の変更までの期間が 5 年以内でも、二重利得法の適用を認めるべきであろう。あるいは、取得から売却までの期間が 5 年を超えていれば、二重利得法の適用を認めるべきであろう。土地譲渡所得税が凍結効果を持ち、土地の長期所有を有利にすることに加えて、土地の所有期間が 5 年を超える譲渡所得には、20%の税率の長期譲渡所得税を課するという長期土地譲渡所得税についての軽減制度は、土地の長期所有を一層有利にしている。取得から目的の変更までの期間が 5 年を超えていなければ、二重利得法の適用を認められないならば、5 年以内に土地に区画・形質の変更等を加えて土地を造成しようとする土地所有者のインセンティブは、大きくそこなわれ、土地の有効利用がそこなわれる。

(4) 二重利得法による課税は、売却された土地に対して適用されるものであり、死亡時まで土地を売却しないことによる譲渡所得課税の無限の繰り延べに

対しては、役立たない。土地のキャピタル・ゲイン（値上がり益）は、個人の努力の成果ではなく、公共投資等の外的要因に基づく地価の上昇が土地所有者にもたらされたものであること、現行の土地譲渡所得税制度そのものが、凍結効果を持っていることを考慮すれば、中立性・公平性という観点から、長期土地譲渡所得に対して平準化措置を適用することは、正当化されないと考えられる。

土地の譲渡に係わる異なる所得に対して二重利得法を適用すると共に、土地の保有期間が5年を超える譲渡所得には20%の税率の長期譲渡所得税を課し、5年以内の譲渡所得に39%の税率の短期譲渡所得税を課するという現行の土地譲渡所得税制度そのものを見直し、売却時中立的な土地譲渡所得税を課すべきである。また、土地を売却しないで死亡時まで所有し続ければ譲渡所得税の無限の繰延べができることによる凍結効果を排除するためには、単純相続の場合にも、「みなし譲渡所得」課税を行なうべきである。このような譲渡所得税の課税方法を「新土地譲渡所得税の死亡時課税」と呼ぶと、「新土地譲渡所得税の死亡時課税」は、現行土地譲渡所得税の非中立性を緩和する効果を持つのみならず、死亡時に課税される長期土地譲渡所得税の名目税率を現行の20%から引き上げていくことによって、事業所得（あるいは、雑所得）への税率と譲渡所得税率との差を縮小させ、このことを通じて土地の譲渡に係わる異なる所得に対して二重利得法を適用する場合の土地造成阻害効果を緩和する効果を持つ⁴⁾

（小論は、2008年度松山大学特別研究助成の成果の一部である）

注

- 1) 神山 [2008] は、インフレ利得排除という観点から、インフレ利得排除の必要性が低い長期譲渡所得に租税の軽減措置が適用され、インフレ利得排除の必要性が高い短期譲渡所得に租税の軽減措置が適用されていないことの問題点を指摘している。
- 2) シャウプ勧告では、譲渡所得の本質を重視し、相続や贈与という無償譲渡を「みなし譲渡」として課税することを勧告し、これが立法化された。しかし、実際には、相続人や受

贈者には相続税もしくは贈与税がかかり、被相続人ないし贈与者には譲渡所得に対する課税がなされることになり、負担が過重であるという批判があった。その結果、限定承認に係る相続（もしくは遺贈）以外の相続または遺贈、もしくは個人への贈与の場合には、譲渡がなかったものとされ、被相続人や贈与者における取得価額がそのまま引き継がれることとなった（この点については、水野 [2005] 207頁参照）。現行の譲渡所得税制度の下でも、死亡時に「みなし譲渡」として課税する場合には、相続税から「みなし譲渡」課税する額を控除すれば、過重な負担は避けることはできる。しかし、現行の譲渡所得税制度の下では、公平性を確保しつつ、「負担が過重であるという批判」に対応することには、技術的な困難性がある。なぜならば、被相続人が不動産を売却したときに課税される譲渡所得税と被相続人の死亡時に課せられる「みなし譲渡所得税」や相続人に課税される相続税とは、課税の時期が異なっており、いつ不動産を売却したかによって両者の現在価値が異なっている。その結果、「負担が過重であるという批判」に対処するために、譲渡所得税を支払った後の資産に対して相続税をかける場合には、異なる時期に支払った譲渡所得税の現在価値をどのようにして求めるかという問題が残るからである。

「新土地譲渡所得税の死亡時課税」の下では、譲渡所得税と相続税の課税時期が同じであるから、このような問題は生じず、譲渡所得税を支払った後の資産に対して相続税を課せばよい。「新土地譲渡所得税の死亡時課税」は、不動産を売却したときの現行の譲渡所得税制度の凍結効果を排除するだけでなく、死亡時に未実現キャピタル・ゲインに課税することによって不動産を売却しないときの譲渡所得税の凍結効果を排除し、不動産取引を活発化すると共に安定的な税収を確保することを可能にするのである。

- 3) 「新土地譲渡所得税の死亡時課税」の詳細については、青野 [2006] 参照。
- 4) 二重利得法に関心を持つようになったのは、松山大学大学院の指導生であった宮武伸明氏との議論によるところが大きい。

参 考 文 献

- 青野勝広 [1991], 『土地税制の経済分析』勁草書房
- 青野勝広 [2004], 「新土地譲渡所得税と売却時中立型土地譲渡所得税」『松山大学論集』第15巻第5号, PP.1-32
- 青野勝広 [2002], 『土地と住宅の経済分析』清文社
- 青野勝広 [2005], 「地価下落を考慮した新土地譲渡所得税の提案」『改定資産課税の理論と課題』（水野正一編）第5章, 税務経理協会, PP.83-110
- 青野勝広 [2006], 「新土地譲渡所得税の死亡時課税」『都市住宅学』54号 Summer, PP.56-65
- 浅田義久・西村清彦・山崎福寿 [2002], 「税制変化の影響：地価を不安定化した相続税と土地譲渡所得税」『不動産市場の経済分析』（西村清彦編）第4章, 日本経済新聞社, PP.99-128

- 八田達夫 [1988], 『直接税改革』日本経済新聞社
- 八田達夫 [1994], 『消費税はやはりいらぬ』東洋経済新報社
- 岩田規久男 [1977], 『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社
- 岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康 [1993], 『土地税制の理論と実証』東洋経済新報社
- 岩田規久男・八田達夫編 [1997], 『住宅の経済学』日本経済新聞社
- 岩田規久男・八田達夫 [2003], 『日本再生に「痛み」はいらぬ』東洋経済新報社
- 神山弘行 [2008], 「物価変動と租税に関する一考察—インフレ・インデックスの観点から—」『租税法の基本問題』(金子宏編)有斐閣
- 金子宏 [1996, 初出 1975], 「所得税とキャピタル・ゲイン」『課税単位及び譲渡所得の研究』有斐閣, PP. 89-112
- 金子宏 [1996, 初出 1978], 「譲渡所得の意義と範囲—二重利得法の提案を含めて」『課税単位及び譲渡所得の研究』有斐閣, PP. 113-249
- 金子宏 [2000], 「シャープ勧告の歴史的意義—21世紀に向けて」『シャープ勧告 50年の奇跡と課題』(租税法学会)租税法研究第28号, 有斐閣, PP. 1-33
- 金子宏 [2002], 「総説—譲渡所得の意義と範囲—」『譲渡所得の課税』, 『租税法研究』第28号, (財)日本税務研究センター, PP. 3-31
- 金子宏 [2005], 『租税法第十一版』弘文堂
- 金本良嗣 [1994], 「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『住宅土地経済』No13, PP. 12-23
- 水野忠恒 [2005], 『租税法第2版』有斐閣
- 西村清彦編 [2002], 『不動産市場の経済分析』日本経済新聞社
- 前川俊一 [2003], 『不動産経済学』プロGRESS
- 佐藤和男 [2005], 『土地と課税』日本評論社
- 占部裕典 [2002, 初出 1996], 「土地の譲渡による所得の区分—所得税基本通達33-5及び二重利得法の検討」『租税法の解釈と立法I』信山社出版, PP. 1-39
- 渋谷雅弘 [2000], 「シャープ勧告における所得税」『シャープ勧告 50年の奇跡と課題』(租税法学会)『租税法研究』第28号, 有斐閣, PP. 61-76
- 渋谷雅弘 [2002], 「相続・贈与と譲渡所得課税」『譲渡所得の課税』, 『租税法研究』第28号, (財)日本税務研究センター, PP. 145-168
- 品川芳宣 [2003], 「土地税制—土地流動化と税制の役割」『不動産研究』第45巻第2号, PP. 1-8
- 山崎福寿 [1999], 『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会
- 吉岡健次・兼村高文・江川雅司 [1994], 『シャープ勧告の研究—シャープ使節団日本税制報告書収録』時潮社
- Auerbach, A. J. [1991], "Retrospective Capital Gains Taxation", *American Economic Review*, VOL. 81, NO. 1, 167-178

- Iwata, K [1976], "On the Lock-in Effect of the Capital Gains Tax", *The Economic Studies Quarterly* (『季刊理論経済学』) 27(3), 171-78
- Kanemoto, Y, [1995], "On the 'Lock-In' Effect of Capital Gains Taxation", *Journal of Urban Economics* 40(3), 303-315
- Marksen, J. R. and D. T. Scheffman [1977], *Speculation and Monopoly in Urban Development : Analytical Foundations with Evidence for Toronto*, University of Toronto Press
- Yamazaki, F. [1996], "The Lock-In Effect of Capital Gains Taxation on Land Use", *Journal of Urban Economics* 39(2), 216-228