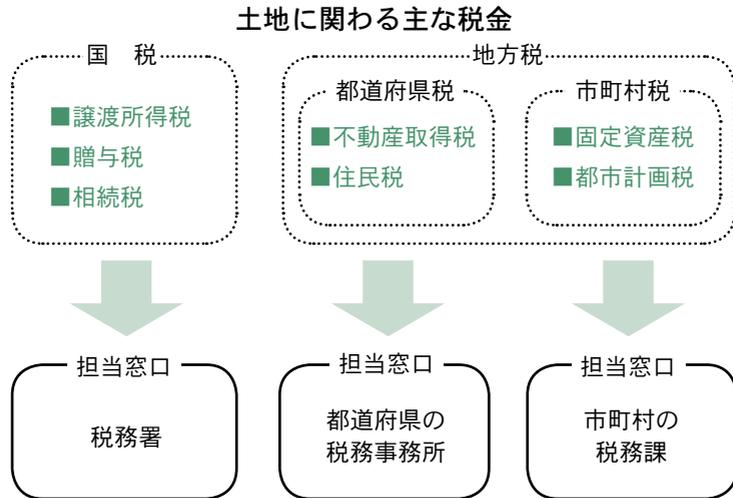


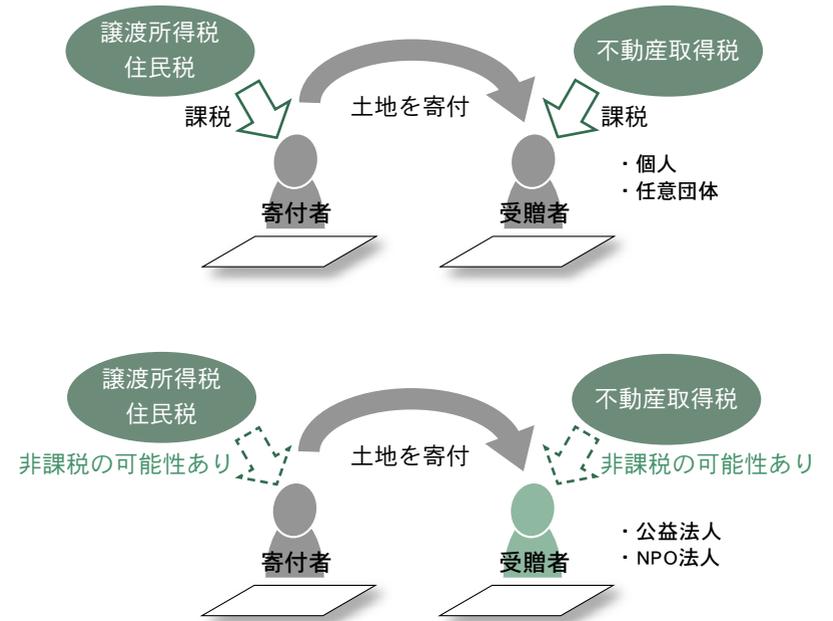
10. 税金を研究する

土地の売買、贈与といった行為には、税金がついて回ります。ナショナル・トラストのような公益を目的とする場合については、いくつか税制上の優遇措置が設けられています。しかし、トラスト団体がそれを受けるための条件は法人格によって異なり、なかなか複雑です。また、税制は変わることがあります。ここでは、土地に関わる主な税金の種類と、公益法人に対する税金の優遇措置について紹介します。さらに詳しいことはぜひ、担当窓口や税理士にご相談ください。

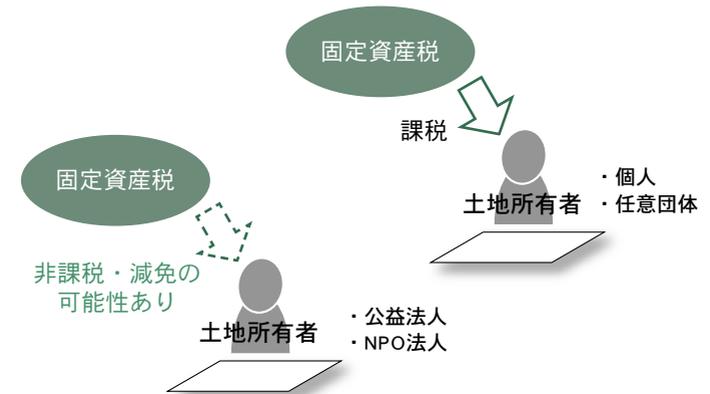


- 譲渡所得税・住民税
不動産を譲渡した場合に売主や贈与者に課税
- 贈与税
贈与により財産を取得した者に課税
- 相続税
相続や遺贈により財産を取得した者に課税
- 不動産取得税
不動産を取得した者に課税
- 固定資産税
不動産を所有している者に課税
- 都市計画税
都市計画法で定める市街化区域の不動産の所有者に課税

法人格によって異なる優遇措置の例

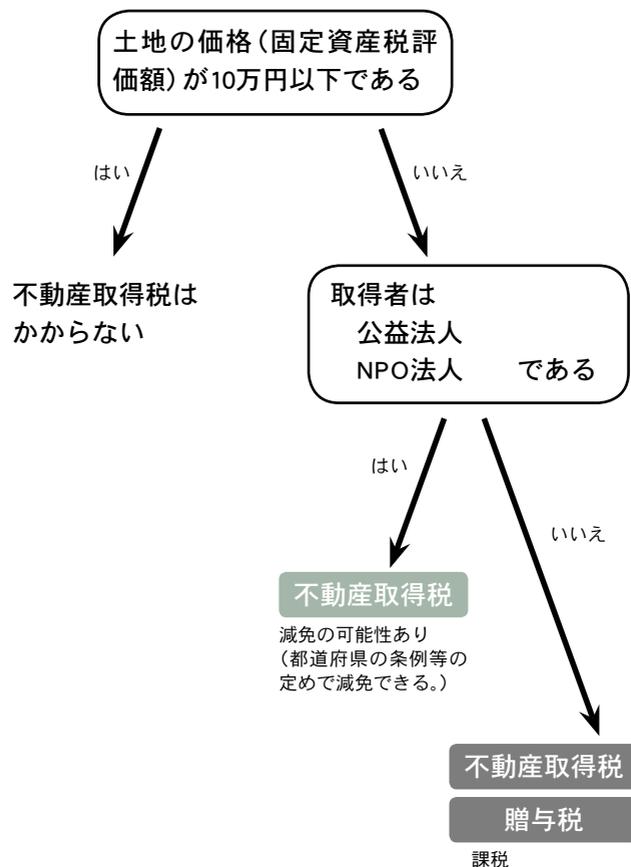


※個人が公益法人やNPO法人に土地を寄付すると、寄付者・受贈者にかかる税金が非課税になる可能性があります。

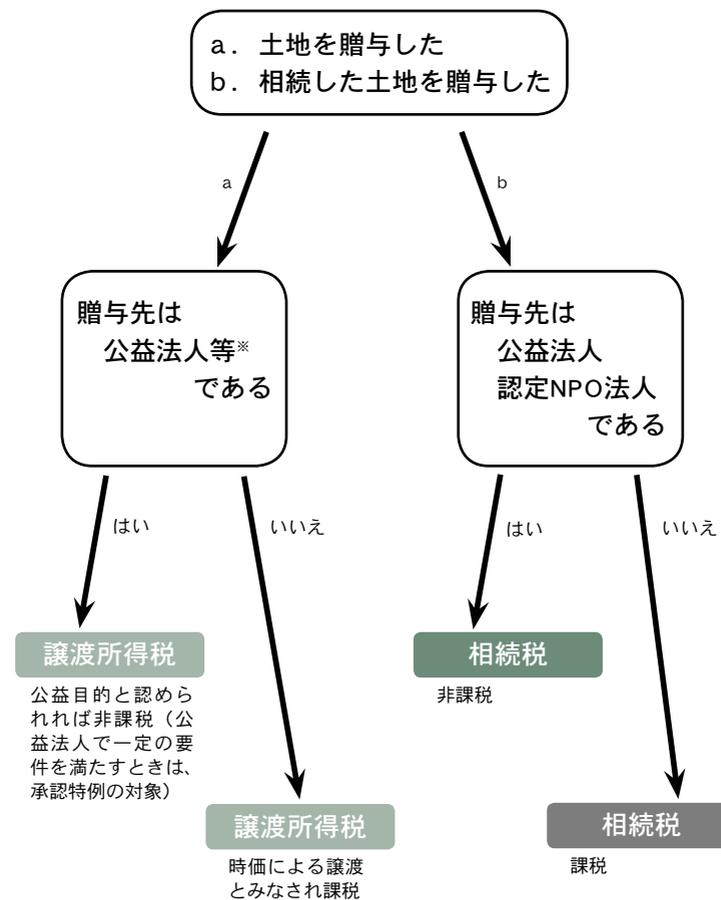


※公益法人やNPO法人が保有する土地については、固定資産税が非課税あるいは減免される可能性があります。

トラス​​ト団​​体が個人​​の土地​​を取得​​する​​場合、トラス​​ト団​​体​​にか​​かる​​税金​​と優遇​​措​​置​​につ​​いて​​み​​て​​み​​ま​​し​​よ​​う。



個人​​がトラス​​ト団​​体に土地​​を譲渡​​する​​場合、個人​​にか​​かる​​税金​​と優遇​​措​​置​​につ​​いて​​み​​て​​み​​ま​​し​​よ​​う。



※公益法人等：公益社団法人、公益財団法人、特定一般法人及びその他の公益を目的とする事業を行う法人（NPO法人など）

公益法人等に対する税金の優遇措置を活用しましょう

■譲渡所得税（国税）

近年、個人が所有している山林や原野などの土地をトラスト団体に寄付するケースが増えています。その場合、寄付時の時価で譲渡があったものとみなされ、その土地の取得時から寄付時までの値上がり益に対して、寄付者に所得税が課税される場合があります（**みなし譲渡所得課税**）。しかし、公益法人等に寄付した場合、国税庁長官の承認を受けたときは非課税となる制度が設けられています（租税特別措置法第40条）。

みなし譲渡所得課税が非課税となる要件

- ・寄付が公益の増進に著しく寄与すること
- ・寄付財産が、その寄付日から2年以内に寄付を受けた法人の公益を目的とする事業の用に直接供されること
- ・寄付により、寄付者の所得税、親族等の相続税や贈与税の負担を不当に減少させる結果とならないこと

承認を受けるための手続き

寄付者が、寄付日から4か月以内に、申請書を所得課税地の税務署へ提出する必要があります。承認を受けるまで数年単位の時間がかかりますが、平成29年4月より「公益社団法人」や「公益財団法人」などで一定の要件を満たした場合は、手続きが簡素化される特例が適用されるようになりました。

申請のポイント

申請後、税務署から追加資料の提出を求められることも多いのですが、よく聞かれるポイントを以下に示しました。申請書と一緒に、これらに関する資料を添付するとよいでしょう。対象地が自然環境の保全など公益的な利用のために使われることを、丁寧に説明することが大切です。

- ・寄付者が土地を寄付するに至った経緯・動機
- ・受贈法人が寄付を受けるに至った経緯・動機
- ・寄付者が受贈法人と全く関係のない個人、企業であること
- ・寄付財産の将来的な利用計画
- ・寄付財産の現況や近隣の状況（立地や土地の形状、周辺の環境、植生、確認された動植物について）

国税庁 租税特別措置法 承認申請



■不動産取得税・固定資産税（地方税）

トラスト団体が土地を取得すると、地目が保安林の場合や免税点*以下の場合を除き、取得時に不動産取得税（都道府県税）と、毎年、固定資産税（市町村税）が課税されます。しかし、公益的な目的で土地を所有しているトラスト団体は、地方税法や各自治体の税条例等に基づいて優遇措置が適用される場合があります。まずは、トラスト地が所在する自治体の税条例がどのような内容になっているか、調べてみるとよいでしょう。

*免税点：課税の対象とならない一定金額。土地の課税標準額が以下の金額未満の場合は課税されません。

固定資産税：30万円
不動産取得税：10万円

優遇措置の例

| | 自治体 | 条例名 | 優遇措置の概要 |
|--------|-----|--------------------------------|--------------------------------------|
| 不動産取得税 | 宮城県 | 特定非営利活動法人に対する県税の課税免除に関する条例 | 環境保全活動を行うNPO法人が、活動を行うため山林を取得した際に課税免除 |
| | 静岡県 | 静岡県税賦課条例 | 自然環境保全法人等が森林環境の保全を目的に不動産を取得した際に減免 |
| 固定資産税 | 鉦路市 | 鉦路市市税条例 固定資産税、都市計画税賦課事務取扱要綱 | 湿原等の保全・保護を目的とするNPO法人が取得した土地について適用 |
| | 松川村 | 松川村税条例 | 公益のため直接専用する固定資産（有料で使用するものを除く）は減免 |

・例えば、地方税法第73条の31では、「道府県知事は、天災その他特別の事情がある場合において不動産取得税の減免を必要とすると認める者その他特別の事情がある者に限り、当該道府県の条例に定めるところにより、不動産取得税を減免することができる。」とあります。これに対応して、各自治体の税条例等で減免の規定が定められています。

減免等の申請手続き

減免等の根拠とする条例等を調べた上で、土地が所在する自治体の税務担当部署宛に申請書を提出します。その際、別紙等でトラスト活動を行う意義や、対象地を取得、所有する公益性について説明しましょう。トラスト地に対する税金の減免等を認めるかどうかは、統一的な基準ではなく、個別に状況を確認し判断している自治体が多いようです。