

2009～2010 年取得土地等の譲渡の特例

経済対策の一環として、本年度の税制改正で新規導入された地価対策ともいえる税制 2 項目をご紹介します。

I 特定の長期所有土地等の所得の特別控除

法人又は個人が 2009 年 1 月 1 日から 2010 年 12 月 31 日までの期間内に取得した国内にある土地等(棚卸資産除く)で、所有期間 5 年超(譲渡年の 1 月 1 日現在で)のものを譲渡した場合には、法人の場合は 1,000 万円(譲渡益が限度)を損金に算入し、個人の場合は譲渡所得金額から 1,000 万円(譲渡所得が限度)を控除する。

II 土地等の先行取得をした場合の課税の特例

1. 適用要件

法人又は個人事業者が、2009 年 1 月 1 日から 2010 年 12 月 31 日までの期間内に、国内にある土地等(棚卸資産除く)を取得し、かつ、その取得の日を含む事業年度(個人は取得年)の確定申告書の提出期限までに届出書を提出した場合において、その取得年度の翌事業年度(個人は取得年の翌年)以後 10 年以内に、その法人又は個人事業者の所有する他の事業用土地等を譲渡したときは、その 2009 年中に取得した土地等について、譲渡した他の事業用土地等の譲渡益の 80%(2010 年に取得した土地等のみに対応する部分は譲渡益の 60%)相当額(先行取得土地等の合計額を限度)を限度として圧縮記帳(譲渡益から控除)することができる。

2. 具体例

- ・ 2009 年土地を 2 億円で購入 ・ 2017 年 他の事業用土地を譲渡し 1 億円の譲渡益発生
 - ① 圧縮金額 $100 \text{ 百万円 (譲渡益)} \times 80\% \text{ (2009 年取得対応の圧縮割合)} = 80 \text{ 百万円}$
 - ② 課税対象譲渡益 $100 \text{ 百万円 (譲渡益)} - 80 \text{ 百万円 (圧縮金額)} = 20 \text{ 百万円}$
 - ③ 個人事業者の場合の税金 $20 \text{ 百万円} \times 20\% = 4 \text{ 百万円}$
 - ④ 税額軽減額 $80 \text{ 百万円 (圧縮金額)} \times 20\% = 16 \text{ 百万円}$
 - ⑤ 新規取得土地の取得価額の改定 $200 \text{ 百万円} - 80 \text{ 百万円 (圧縮金額)} = 120 \text{ 百万円}$
- ごらんのように、譲渡益の 80%である 8,000 万円が税金の計算上控除されますが、新規取得した土地の取得価額は 2 億円から 8,000 万円減額されます。今度その土地を譲渡したときに軽減された 8,000 万円分が課税されるので、税金の繰り延べということになります。

3. その他留意事項

- ① 譲渡資産は事業用に限りませんが、新規取得(先行取得)土地は、用途を問いませんので、居住用や遊休地でも可能です。例えば、居住用土地を購入して事業用土地を売却する実質的な居住用から事業用への買い換えも可能となります。
- ② 譲渡する土地等の取得時期は問いません。例えば、新規取得(先行取得)土地を購入した後に、新たに取得した事業用土地等の譲渡にも特例は適用されます。さらに、複数の新規取得(先行取得)土地のうち、将来いずれかを譲渡した場合にも特例は適用されます。
- ③ 事業用資産の買換えの特例、固定資産の交換の特例などとは選択適用になり、重複適用はできません。
- ④ 届出書を提出しても特例を適用しないことも可能なので、対象期間内に土地等を取得した場合には、将来のことは不明であっても取りあえず提出すれば無難です。例えば、新規取得(先行取得)土地を購入し、その土地を 10 年超所有して譲渡した場合には、上記 I の 1,000 万円控除に切り替えて適用することもできます。
- ⑤ 個人は親族、法人は株主等の特別の関係のある者からの土地等の購入や、相続・贈与・交換・代物弁済など一定の場合については適用されません。(上記 I も同様)

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようお願いいたします。

大阪市天王寺区堂ヶ芝 1 丁目 11 番 16 号桃陽ビル 202 号

TEL 06-6774-8282

FAX 06-6774-8281

E-mail [: nishikai@kiu.biglobe.ne.jp](mailto:nishikai@kiu.biglobe.ne.jp)

西野会計事務所

検索

