

年内に期限切れの税制改正事項

経済対策の一環や規制として、昨年から今年にかけての税制改正事項において、年内で期限切れや縮小される3項目を以下にご紹介します。

I 土地税制（詳細は税務トピックス 2009.8号）

1. 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）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。

2. 土地等の先行取得をした場合の課税の特例（課税の繰り延べ）

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。

II 住宅取得資金の贈与税の1,500万円・1,000万円非課税制度（詳細は税務トピックス 2010.4号）

2010年1月1日～2011年12月31日に20歳以上で、その年の合計所得金額が2,000万円以下の者が、居住用家屋の取得（敷地の取得含む）や増改築等に充てるために、父母又は祖父母などの直系尊属から受ける金銭の贈与については、2010年中の贈与は1,500万円まで、2011年中の贈与は1,000万円まで贈与税は非課税となります。

従って、1,500万円の非課税は年内の贈与に限られます。贈与税の一般の非課税枠110万円と合わせると1,610万円まで非課税となります。

III 消費税の調整対象固定資産の購入と免税・簡易課税選択の制限

「いわゆる自販機節税」などと称される消費税還付スキームを封じ込める規制が2010年度税制改正において導入されました。

具体的には、2010年4月1日以後に法人又は個人事業者が次のいずれかの期間中に調整対象固定資産（税抜きで100万円以上の固定資産）を取得した場合には、その取得した日の属する課税期間の初日から3年間は免税事業者になることや簡易課税制度の選択適用が制限され、原則課税による消費税の申告が強制されることになりました。

1. 課税事業者選択届出書を提出し、2010年4月1日以後開始する課税期間から課税事業者となる法人又は個人事業者で、課税事業者となった課税期間の初日から2年間
2. 資本金1,000万円以上の新設法人で、当初2年間

これにより、いわゆる「消費税の還付逃げ」ができなくなりました。しかし、一般の事業者で例えば賃貸マンションを購入した場合や法人成りで個人より100万円以上の固定資産を承継した場合、あるいは開業時に設備投資をした場合など、還付スキームの対象外であった事業者にもまで影響を及ぼすことになりましたので、課税事業者を選択する上では原則課税が強制される3年間のトータルで有利不利を判定する必要があります。

しかし、個人で本年中に賃貸マンションを初めて取得し、賃貸業を始められた方などは、上記の要件から外れますので、年内に届出を提出すれば改正の適用を受けることはありません。

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

西野会計事務所

検索

