

- NEXT TO YOU -
東日本銀行コンサルNEWS

平成21年7月9日

7

作成

税理士法人タクトコンサルティング
 株式会社タクトコンサルティング

TEL 03 - 5208 - 5400

URL <http://www.tactnet.com>

()本ニュース内容についてのお問い合わせ先
 代表社員 税理士 田中 誠

特定の長期所有土地等の所得の特別控除の使い方を考える

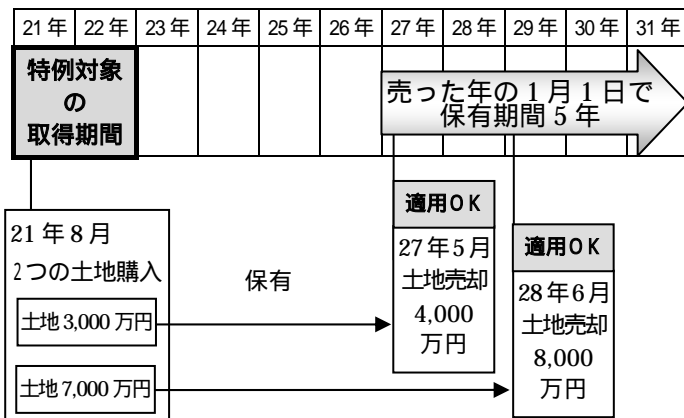
平成 21 年度税制改正で創設された「特定の長期保有土地等の特別控除 (1,000 万円特別控除)」をどのように使いこなすかが課題になっています。

この特例は法人が平成 21 年 1 月から平成 22 年末までに国内の土地等を購入し、その保有期間が 5 年超になった時点以降に譲渡した場合、その年の土地等の譲渡益から 1,000 万円を控除するという制度です (図 1)。

たとえば取得価額 3,000 万円の土地を 5 年超の保有期間となった後、4,000 万円で売却した場合、譲渡益から 1,000 万円控除でき、譲渡益が 0 となる仕組みです。

控除できるのは毎事業年度 (毎年) 1,000 万円まで。取得後に条件を満たした土地を複数年にわたって売却する場合は、その事業年度ごと (毎年) に 1,000 万円控除できます。譲渡益が 1,000 万円未満の場合は、その金額が限度となります。この制度は個人にも適用があります。適用にあたっては個人の場合、取得時期を証明する書類などを添付して確定申告することが求められます。

(図 1)



取得する土地等の注意点

土地や借地権等に限る

取得したあと売却してこの特例の適用対象となる土地等とは、土地や土地の上に存する権利で借地権などを含みません。建物は含みません。

相続・贈与・交換等で取得した土地等に適用なし

本特例は取得後含み益のある土地に適用したいものです。しかし含み益が多いと思われる相続により取得した土地には本特例の適用はありません。

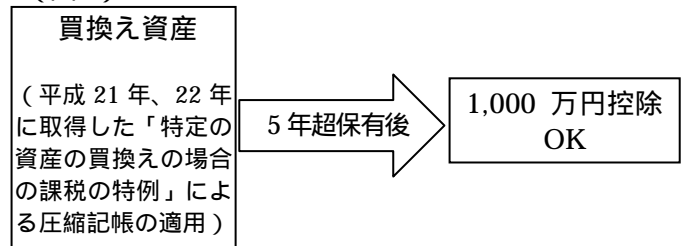
また、交換、代物弁済、一定の所有権移転外リース取引といった形での土地の取得でも、本特例の適用はありません。

ん。法人の場合には、合併・分割・出資・事後設立等による取得も特例の本適用はできません。

もっとも、たとえば土地を取得した際に特定の事業用資産の買換え特例 (法人の場合は特定の資産の買換えの特例) を適用した場合は、本特例の適用が認められない上記の特定の取得に当たらないため、本特例の適用が可能です (図 2)。

また、平成 21 年度税制改正で創設された「先行取得土地にかかる保有土地の将来譲渡益の課税繰り延べ特例」の適用を受けた「先行取得土地等」自体の譲渡でも本特例の適用が可能です。これにより、もともと含みのある土地の買換え等により課税を繰り延べてきた利益についても、本特例の適用ができるため、将来的に売り切りで資金を手元に残す期間限定的な土地活用のプランでこの特例の活用が見込めることになります。

(図 2)



取得する相手にも規制がある

なお、配偶者や一定の親族など特別の関係のある人・同族法人等から土地等を取得した場合には、本特例の適用は認められません。

譲渡時の注意点

取得した土地を譲渡する際にも、この特例の適用を受けるために、条件があります。同一年中に、仕込んだ土地を複数売却するなどした場合には、特定の資産の買換えの場合の課税の特例など一定の税制上の特例の適用を一部でも受けると、本特例の適用ができなくなります。

これとは別に平成 21 年、22 年に取得した土地等を複数売却するなどする場合、同一年中に売却するひとつの土地には本特例、別の土地にはそれ以外の特例を選択して適用することができる「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」など所定の特例もあります。使い分けの際には注意しましょう。

お知らせ 東日本銀行では、事業承継対策・相続対策・M&A・ISO 取得支援・企業年金制度など様々な内容について、コンサルティングのご相談をお受けしております。ご相談については、お取引の東日本銀行支店窓口または営業統括部・お客さまサービス室 (03 - 3273 - 6221) にお問い合わせください。