

FAX情報

NO. 438

平成21年 8月31日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

土地等に係る譲渡益課税の特例措置

平成21年・22年に取得した土地等の譲渡益課税に係る特例措置

1 土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除の創設

法人又は個人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地等を取得し、将来その土地等を売却（その年1月1日において所有期間が5年を超える譲渡に限ります）して、譲渡益が発生した際には、その年の譲渡所得の金額から1,000万円を控除します（その譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、その譲渡所得の金額の範囲内での控除となります）。

例えば、3,000万円の土地を購入し、5年を超えて所有した後、4,000万円で売却した場合1,000万円の譲渡益が出ますが、1,000万円の特別控除により譲渡所得は0円

(注) ①他の特例との選択適用となります。

②棚卸資産は対象となりません。

投資目的の土地等の取得にも利用できます。

2 保有する土地等の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度

法人又は個人事業者が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に、国内にある土地等を取得（先行取得土地等）し、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を税務署に提出している場合。

平成21年から22年の間に取得する土地等（先行取得土地等）の取得価額を限度として、その後10年間に別に所有している土地等を売却して譲渡益が発生した場合、その先行取得土地等について、その譲渡益の80%相当額が減額され、圧縮記帳ができることになりました（その先行取得土地等が平成22年中に取得されたものである場合には60%相当額の減額）。

(注) ①他の特例との選択適用になります。

②土地等が棚卸資産の場合や個人事業者が所有する事業用資産でない場合には、この特例の対象とはなりません。

例えば、平成21年中にA土地を1億円で購入（取得価額1億円）、これとは別に所有していたB土地を売却（譲渡金額15千万円－帳簿価額5千万円＝譲渡益1億円）した場合。

このA土地について、この譲渡益1億円の8割（8千万円）が圧縮損により帳簿価額が圧縮され、このA土地が売却されるまでは課税の繰り延べができます。

その結果として、この年の譲渡所得は2千万円（譲渡益1億円が圧縮損8千万円により）になります。