

\*\*\*\*\*

## 今月のテーマ 土地取得促進税制

平成 21 年度税制改正において、不動産取得の促進・活性化を目的とした税制が 2 本（長期所有土地等の 1,000 万円控除、先行取得土地等の特例）創設されました。期限は平成 22 年末までとなっていますが、日本はまだデフレ経済から抜け出すことはできませんし、これから年末に向けて税制改正の論議も活発になりますから、今後どうなるのか注目されます。

### 1. 長期所有土地等の 1,000 万円特別控除

この特例は、平成 21 年～22 年中に土地等(借地権を含み、棚卸資産となるものを除く)を取得し、5 年超所有した後に譲渡した場合に、譲渡益から最大 1,000 万円まで特別控除(非課税とほぼ同義)することができます。この特例は個人・法人問わず利用できます。なお、個人の場合には居住用不動産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除との併用はできません。

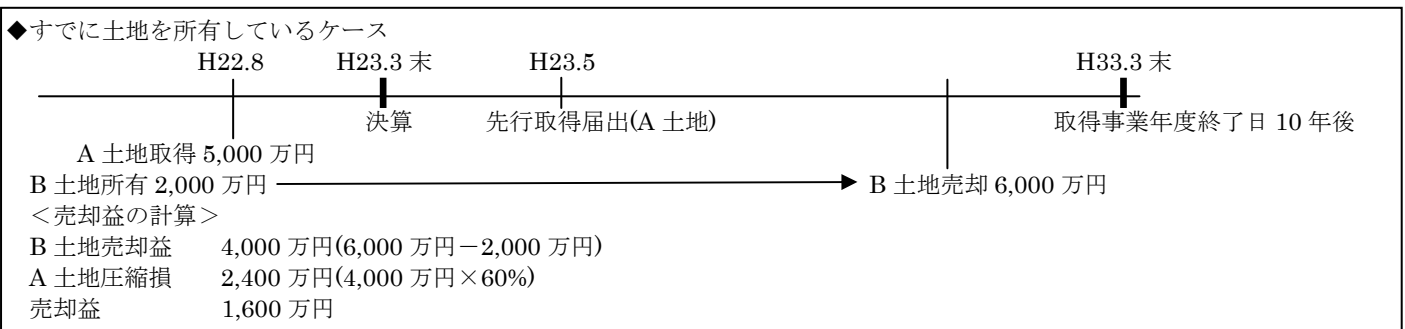
### 2. 先行取得土地等の特例

平成 21 年～22 年中に土地等(借地権を含み、棚卸資産となるものを除く)を取得し、取得日を含む事業年度終了日後 10 年以内に所有する他の土地等を譲渡したときは、譲渡利益の 80%(平成 22 年のみの取得は 60%)相当について圧縮記帳を認める制度が創設されました。取得日の属する事業年度の確定申告期限までにあらかじめ「先行取得土地等の届出書」を提出することなどが要件ですが、個人でも法人でも適用できます。

なお、届出をしたとしても 10 年以内に売却しない場合、あるいは、できなかった場合には、上記の 1,000 万円特別控除特例が利用できます。したがって、平成 21 年～22 年中に土地を取得した場合には、この特例の適用を受けるかどうかにかかわらず、とりあえず届け出しておくのが賢明です。

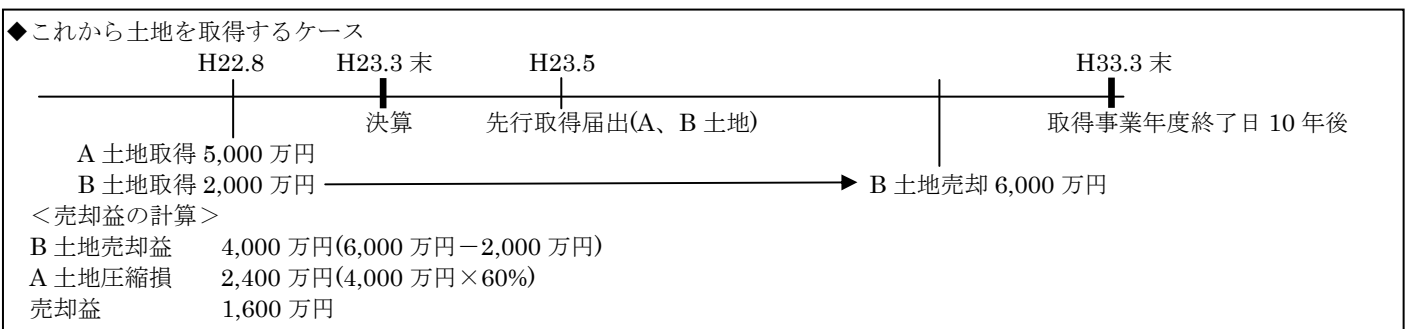
#### 【設例】

A 土地を平成 21 年中に取得し、取得後 10 年内にもともと所有していた B 土地を売却するケースです。特例適用を受けない場合は、B 土地の売却益 4,000 万円(6,000 万円－2,000 万円)について課税されます。新たに取得する A 土地を先行取得資産とすることにより、B 土地の売却益は下図のように 1,600 万円に圧縮されます。圧縮された金額は A 土地の取得価額が減額されることとなります。



<ポイント①>・・・これから取得する土地等売る場合も OK

すでに土地等を所有している方や法人だけでなく、これから土地等を取得するケースでも利用できます。例えば下図のように、平成 21 年～22 年中に土地等を 2 物件取得し、いずれか値上がりの大きい方の物件を売却し、もう一方の土地等を先行取得資産とすることも認められます。



<ポイント②>・・・金額制限無し

先行取得土地等の特例は、金額の制限がありません。したがって、特例の適用は、1 億円でも 100 億円でも認められます。