

# Seminar

不動産オーナーの節税対策

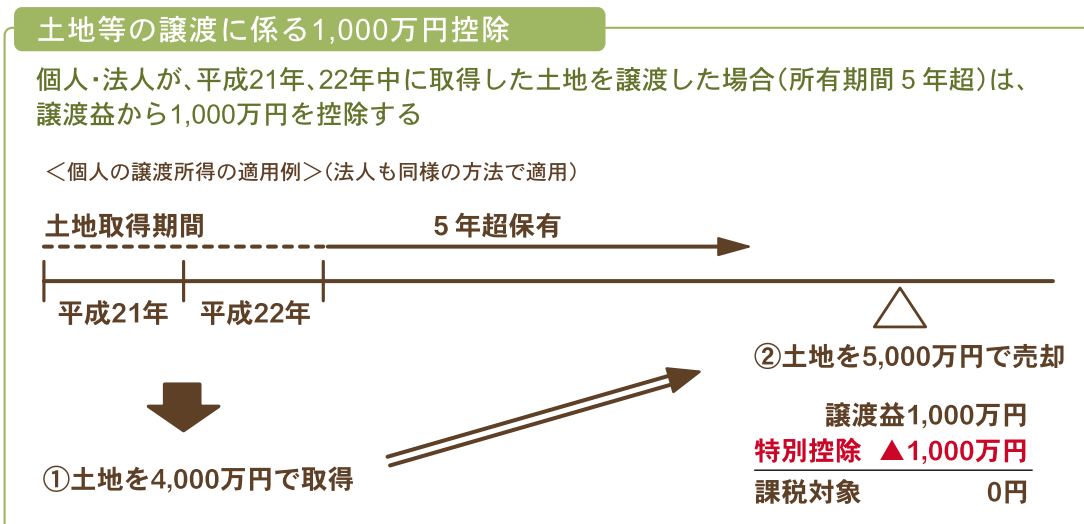
## 平成21年及び平成22年に土地等の取得をした場合の課税の特例

未曾有といわれる経済危機の中、土地の取引件数が急激に減少しています。  
 このような状況のなか、土地需要を呼び起こし、有効活用を促進する観点から、平成21年度の税制改正では、平成21年から22年の間に取得する土地について、譲渡益課税の特例が設けられました。今回、この特例措置について、ポイントを解説します。



### 1. 平成21年及び平成22年中に取得した土地等の譲渡に係る1,000万円特別控除

個人と法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年超のものを譲渡した場合は、下図の通り、個人の譲渡者は譲渡所得の金額の計算上、1,000万円（譲渡所得の金額を限度）を控除でき、法人の譲渡者は1,000万円を損金算入できます。



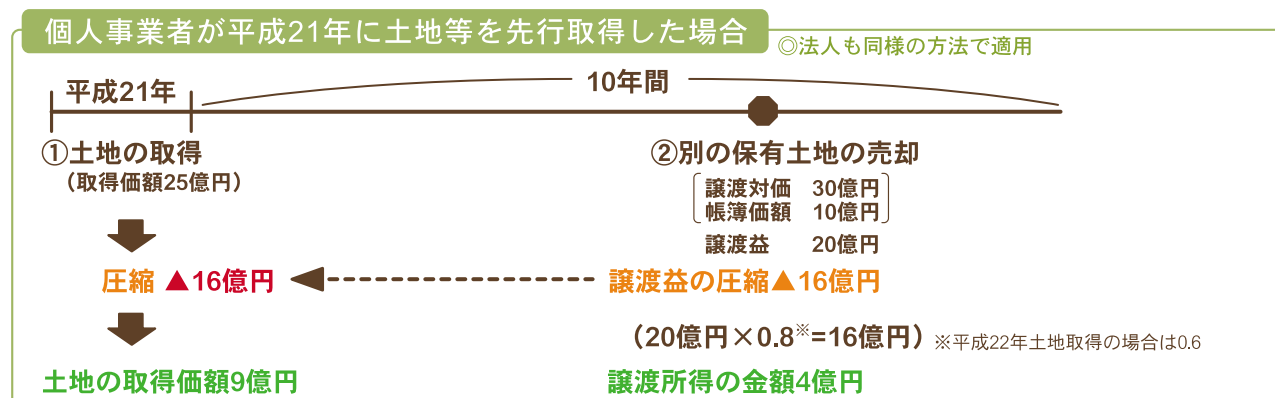
## 2. 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例

### (1) 概要

個人事業者と法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に、国内にある土地等の取得をし、一定の届出をした場合において、個人はその土地等の取得年の12月31日後10年以内、法人はその取得日を含む事業年度終了の日後10年以内に、その事業者の所有する他の事業用土地等の譲渡をしたときは、下図の通り、他の事業用土地等の譲渡益の80%相当額（平成22年中に取得をした土地等については、他の土地等の譲渡益の60%相当額）の課税を繰り延べることができます。

### (2) 主な適用要件

- ①取得時における事業者要件・・・個人の譲渡者は、土地等を取得した時点において、不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき業務を行っている必要があります。
- ②届出書の事前提出・・・個人は土地等の取得年の翌年3月15日まで、法人は取得した事業年度の法人税申告書の提出期限までに、この特例の適用に係る届出書を提出する必要があります。
- ③譲渡をする土地等の用途・・・譲渡をする土地等は、事業の用に供されている必要があります。
- ④棚卸資産である土地等の適用除外・・・取得した土地等が棚卸資産である場合には、この特例の対象とはなりません。
- ⑤譲渡益から減額できる金額の上限・・・平成21年から平成22年までに取得した土地等の取得価額が、他の土地等の譲渡益の80%相当額よりも少ない場合には、譲渡益から減額する額は土地等の取得価額となります。



### 3. 注意点 1.と2.の特例の活用にあたっては、次の点に注意する必要があります。

- (1)「取得」の範囲の制限・・・配偶者その他の特別の関係がある者からの土地等の取得や、相続、遺贈、贈与及び交換による土地等の取得等については、1.と2.の特例の対象とはなりません。
- (2)取得をした土地等の用途・・・土地等の取得後の用途は、特に限定されていません。また、土地の譲渡先についても、特に限定されていません。
- (3)他の特例との選択適用・・・固定資産の交換特例、取用等に係る特例、居住用財産にかかる3000万円控除、事業用資産の買換え特例等の適用を受ける場合には、1.または2.の特例の適用を受けることができません。

### 4. 土地等の先行取得をした場合の課税の特例の活用ポイント

2.の特例は、「先行取得資産に係る事業用資産の買換えの特例」とよく似ていますが、買換え特例と比べて、次のような特長があります。

- (1)譲渡益の圧縮額・・・2.の特例では、従来の事業用資産の買換え特例とは異なり、取得土地等の取得価額を上限として、譲渡益の80%又は60%相当額を圧縮できます。
- (2)譲渡期間・・・事業用資産の買換え特例では、買換え資産の取得年(事業年度)の翌年(事業年度)までに土地等を譲渡する必要がありますが、2.の特例は、取得年(事業年度)の翌年(事業年度)以後10年間のうちに土地等を譲渡すれば適用を受けることができます。
- (3)土地等の面積要件・・・事業用資産の買換え特例とは異なり、2.の特例は取得する土地等や譲渡する土地等の面積の要件がありません。
- (4)事業供用要件・・・事業用資産の買換え特例とは異なり、2.の特例は取得する土地等を取得後1年以内に個人事業者や法人の事業の用に供する必要があります。

以上のように、2.の特例は、従来までの税制にはない特長のある特例ですから、土地の組み換えや有効利用を考える場合には、適用の可能性を検討したいものです。

山崎 信義(税理士・社会保険労務士・宅地建物取引主任者)

税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長。相続、事業承継、不動産の譲渡などの税務コンサルティングをはじめ、執筆・講演などを担当。

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。

皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株)リアルプラン営業本部 事業推進グループ

フリーコール

**0120-977-131**

午前9時30分～午後5時30分  
(毎週水曜定休)