

税制 Q & A

譲渡益課税の新たな2つの特例措置の適用について

Q 1. 私は、今年（平成21年）に4,000万円の土地を取得しようと思っています。将来この土地が値上がりしたときに譲渡しようと考えているのですが、先月号で紹介されていた新しい特例の1,000万円の特別控除の適用はありますか。

A 今年（平成21年）に4,000万円で取得した土地を、譲渡する日の属する年の1月1日において5年超所有した後に譲渡し、値上がり益が出た場合には、「平成21年及び平成22年に取得した土地等の長期所有に係る1,000万円特別控除」の適用が考えられます。例えばこの土地を平成27年に5,000万円で譲渡した場合には、所有期間が譲渡した日の属する年の1月1日において5年を超えていますので、特例の適用があります。この特例を適用した場合には、譲渡益1,000万円の全額を控除することができます。

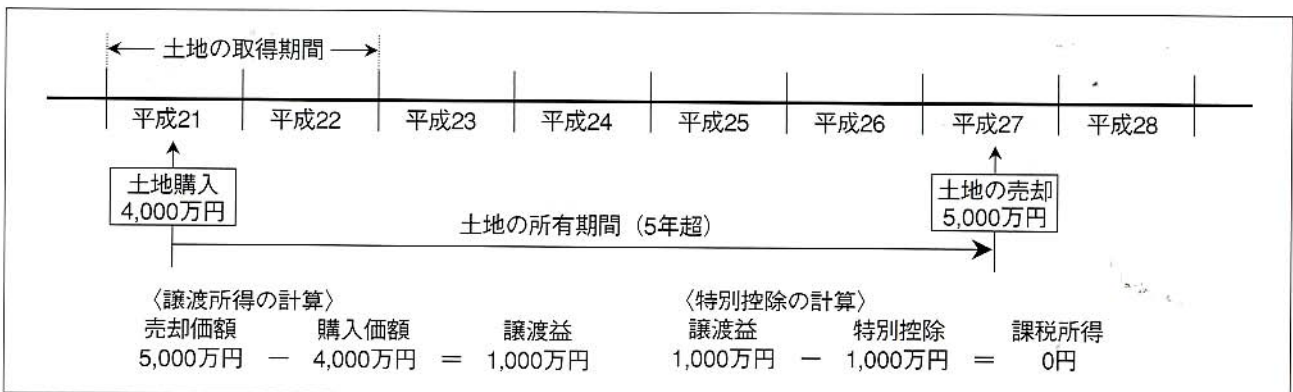
きます。（図表1）

（1）平成21年及び平成22年に取得した土地等の長期所有に係る1,000万円特別控除

この特例は、個人や法人（清算中の法人を除く）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（棚卸資産に該当するものを除く）で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その土地等の譲渡益から1,000万円を特別控除できるというものです。譲渡益が1,000万円に満たない場合には、譲渡益のすべてを控除することができます。

なお土地等の取得の日の翌日から譲渡した年の1月1日までの期間が5年を超える土地等を譲渡するので、平成21年取得分の土地等の譲渡時期は早ければ平成27年以降、平成22年取得分は平成28年以降とな

図表1 平成21年及び平成22年に取得した土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除



図表2 特別控除の対象外となる取得先及び取得形態

対象外となる土地等の取得先	対象外となる取引形態
① 配偶者及び直系血族	① 相続による取得
② ①以外の親族で生計を一にしている者	② 遺贈による取得
③ 婚姻の届出はしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及びその親族と生計を一にしている者	③ 贈与による取得
④ ③及び使用人以外の者で金銭その他の財産によって生計を維持している者及びその親族で生計を一にしている者	④ 交換による取得
⑤ ①から④に掲げる者等を株主とする同族会社等、特殊の関係にある会社その他の法人	⑤ 所有権移転外リース取引による取得
	⑥ 代物弁済による取得
	⑦ 合併、分割、出資又は適格事後設立による取得

ります。

またこの特例は、譲渡時期の期限が設けられていません。20年、30年以上の長期間所有した後に譲渡するような場合には、特例の適用があることを失念しないように記録などしておく必要があります。さらに、取得の日や取得価額の確認資料として登記事項証明書や売買契約書、売買代金支払い時の領収証、登記費用の領収証、仲介手数料の領収証などを、紛失しないように保管しておくほうがよいでしょう。

(2) 特別な関係にある者からの土地等の取得は対象外

この特例は、配偶者その他の特別な関係にある者からの取得は対象外となります(図表2参照。下記Q2の平成21及び平成22年に土地等を先行取得した場合の課税の特例もほぼ同様)。この特例の創設は、不動産市況の活性化、経済対策を目的に、不動産市場への資金還流が狙いとなっているからです。

また取得の形態別では、相続、遺贈、贈与及び交換

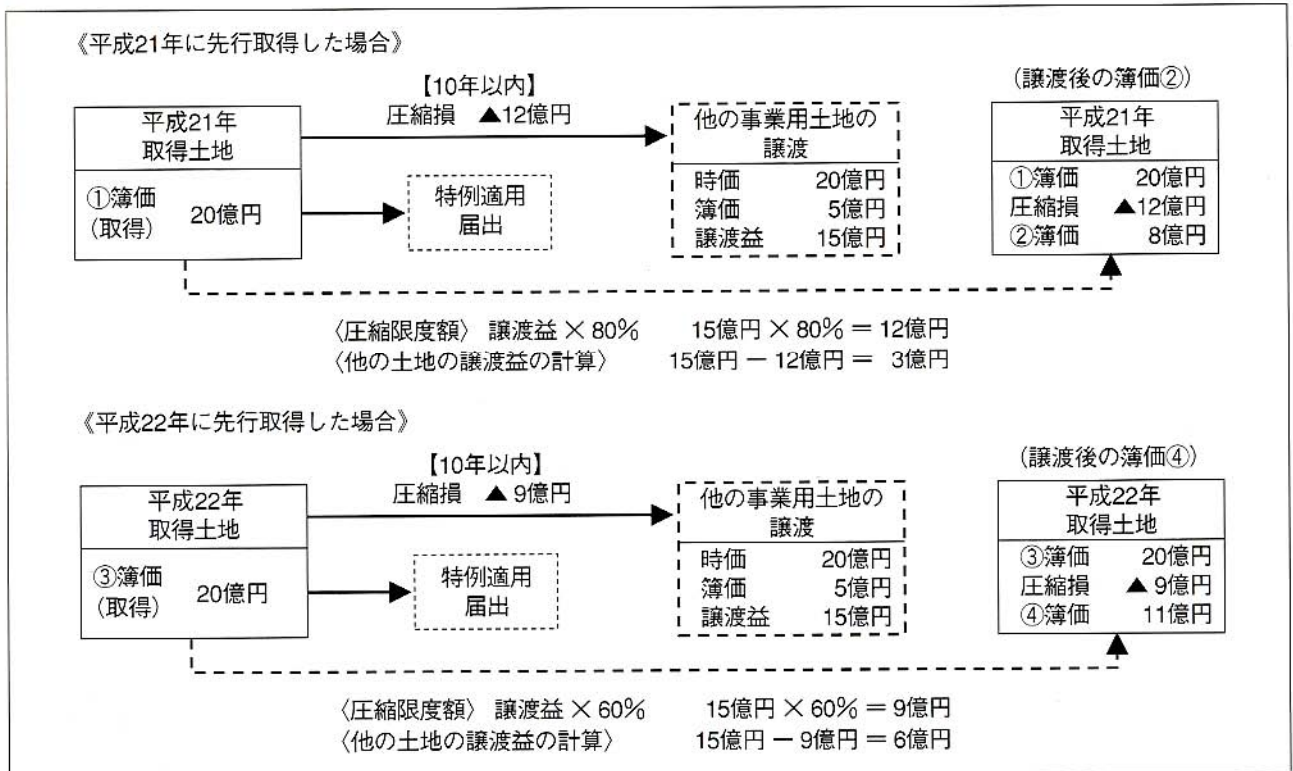
による取得、代物弁済による取得、所有権移転外リース取引による取得等が対象外となっています。

そしてこの特例は、居住用財産の3,000万円の特別控除(個人の場合)や交換、買換えその他の課税の特例との併用適用をすることができません。

Q 2. 私は工場を営んでいます。今年(平成21年)にA土地を10億円、来年(平成22年)にB土地を10億円の合計20億円で取得し、これらの土地の上に新しい工場を2棟建築して今年と来年にわたって稼働しようと思っています。また新工場の稼働後に現在の工場跡地を20億円(帳簿価額5億円)で譲渡したいと考えていますが、新しい特例の適用について教えてください。

A 平成21年及び平成22年の2年連続で複数の土地を先行取得して10年以内に他の土地を譲渡した場合には、他の土地等の譲渡益の80%相当額(平成22年取得の場合は60%)を圧縮記

図表3 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

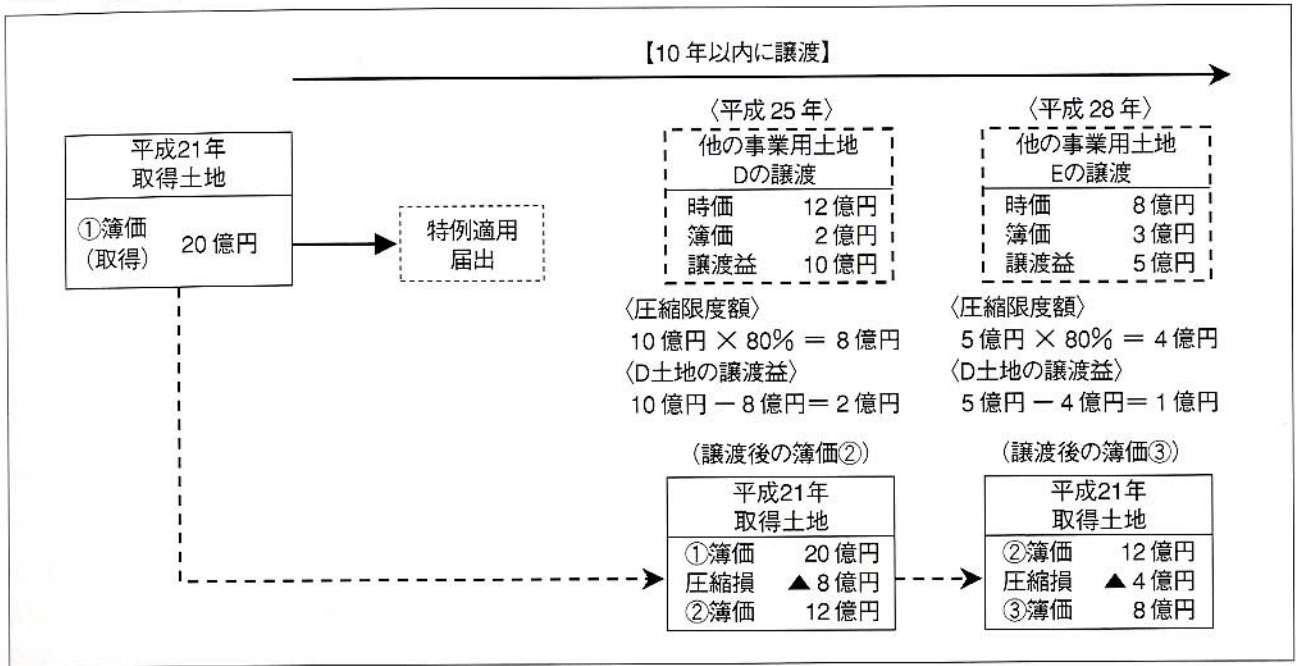


(注1) 個人の場合には、先行取得した時点において、不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき業務を行っている必要があります。

(注2) 譲渡する土地の用途は、譲渡する時点で事業の用に供されている必要があります。譲渡する土地の取得時期は問いません。

(注3) 取得の範囲の制限及び先行取得土地の用途は、Q1の長期所有土地等の1,000万円特別控除とほぼ同様です。

図表5 平成21年に先行取得後、複数の土地を譲渡する場合



とどまる点が大きく異なります。このため圧縮損の割合が平成22年中に比べて20%上回っている平成21年中に土地を取得した方が有利と考えられます。今回のご質問は、平成21年と平成22年で連続して先行取得土地がある場合に80%の圧縮損が適用できるケースです。平成21年と平成22年にそれぞれ事業用土地A、Bを先行取得した場合は、取得価額の合計額20億円を限度に圧縮することができます。平成23年に譲渡する他の土地Cの譲渡益に係る80%（12億円）をまず平成21年取得の土地Aの取得価額10億円から圧縮記帳します。すでに譲渡益に係る80%が平成21年取得の土地Aの取得価額に達していますので、残りの譲渡益に係る80%の2億円を平成22年取得の土地Bから圧縮記帳することができます。しかし、例えばこの後、平成28年に他の事業用土地を譲渡する場合には、平成22年取得の土地Bしかありませんので、原則どおり他の事業用土地の譲渡益に係る60%の圧縮損として土地Bの取得価額から圧縮記帳することになります。

②平成21年に土地等を取得後、複数の土地等を譲渡する場合（図表5）

圧縮限度額は、将来譲渡する保有土地の譲渡益に係

る80%（平成22年のみ取得の場合は60%）となります。譲渡する土地に関しては1つに限らず、複数でも可能となっています。例えば平成21年に20億円で先行取得土地を購入します。事業用で取得していた保有土地DとEがあり、D土地を平成25年に12億円で譲渡（譲渡益が10億円）、平成28年にE土地を8億円で譲渡（譲渡益5億円）します。この場合には、先行取得土地の価額の20億円に達するまで、それぞれの土地の譲渡益に係る80%を圧縮記帳することができます。D、E土地のいずれも譲渡益に係る80%の圧縮限度額の合計12億円を圧縮損として帳簿価額を減額して、先行土地の課税を繰り延べることができることとなります。

今後、不動産市況がどれくらい回復するかは不透明です。将来的に土地の譲渡益が出なければ、この特例制度のメリットがないことも視野に入れて検討する必要があります。

税理士法人東京シティ税理士事務所代表社員／
代表税理士

山端 康幸