



# 今年から来年にかけて 土地を買った場合の特典!?



今年の税制改正で、平成21年、22年中に購入した土地を将来売却したときには、その譲渡所得の税金が安くなる措置が盛り込まれたそうですが、その概要はどんなものですか？



## ●長期譲渡所得の特別控除制度（租税特別措置法第35条の2）

平成21年度の税制改正の内容によれば、「個人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした国内にある土地等で、…（中略）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…（中略）長期譲渡所得の金額から、1,000万円（中略）を控除する。」とあり、

- ① 平成21年、22年中に土地等を取得し、
- ② その土地等を、取得日から満5年を経過する年の翌年以降に売却した場合は、
- ③ 長期譲渡所得から1,000万円（その条件を満たす長期譲渡所得の金額を限度とする）を控除することになります。

①でいう「取得」とは、所得税法基本通達33-9（1）及び36-12により、その売買契約の効力発生の日（通常は契約日）を取得の日として申告があったときは、その取得の日とすることができますので、特に定めがない限り、平成21年、22年中に引き渡しを受けた土地等か、あるいは引き渡しは済んでいなくてもこの間に売買契約を結んだ土地等が対象となるでしょう。

②は、譲渡した年の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、の意味です。土地等・建物等の譲渡所得の長期・短期の区分と同様、満5年経過では条件を満たしません。

また③でいう通り、譲渡した年中の、この特例の対象となる土地等の譲渡所得の金額を限度として、その年の長期譲渡所得の金額から1,000万円を控除する、

というものですから、条件を満たす長期譲渡所得が1,000万円に満たない場合は、特例の恩恵を100%受けることはできません。

長期譲渡所得から1,000万円控除するということは、現行法の税率で計算して150万円の所得税が免除されるわけですから、結構な額ですよ。

平成21年、22年中に購入した土地等については、たとえ50年後、100年後に売却した場合にもこうした大きな特典があるわけですから、自分の子孫が間違いなく特典を受けられるよう言い伝えておく必要があります。

規定ぶりを見ると、「…控除することができる。」ではなく、「…控除する。」とありますから、納税者の選択適用ではなく、当然に適用されます。したがって納税者が1,000万円の控除を忘れて申告しても税務署が是正してくれるのかも知れませんが、念のため売買契約書等と一緒に措置法の規定のコピーを保管しておくのがいいでしょう。

なお、この特例は法人にも適用されます。

## ●土地の先行取得の場合の譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法第37条の9の5）

租税特別措置法には、事業用の土地等・建物等で一定のものを売却し、一定の事業用の土地等・建物等に買い換えたときは、その売却にかかる譲渡所得の全部又は一部について、その時点では課税しない（課税を将来に繰り延べる）特例があります。

この場合、買換資産の取得期限は、原則として売却した年の翌年中とされています。

また売却する以前に買換資産を取得（先行取得）した場合のために、売却の前年中に取得した場合にも、一定の手続きをすれば、この特例が受けられることと

図1 平成21年、平成22年に取得した土地等の譲渡所得の1,000万円特別控除制度

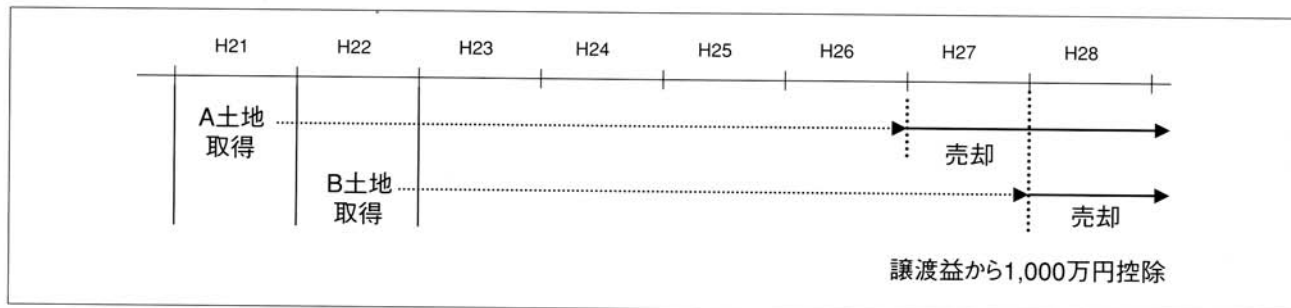
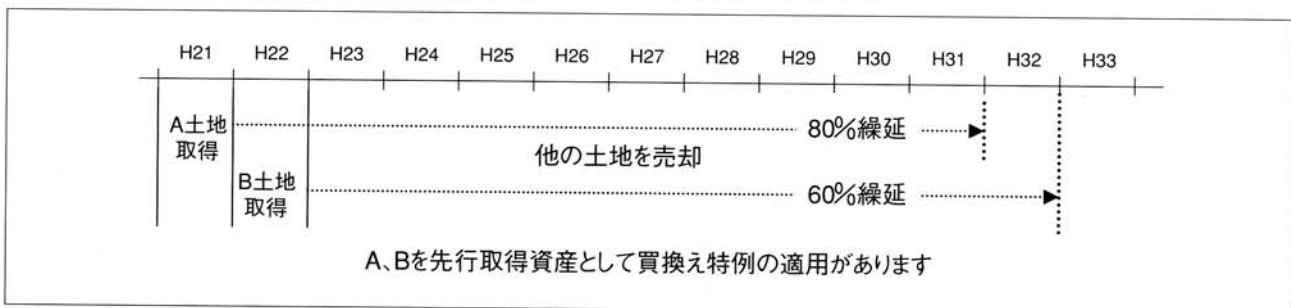


図2 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の創設



されています。

逆に言えば、この先行取得の場合には、取得した翌年中に何が何でも売却しなければ、この特例の適用はないことになります。

しかし平成21年度税制改正で創設された制度によれば、平成21年及び22年中に、国内にある土地等を取得し、その取得をした年の翌年3月15日までに税務署長にこの特例を受ける旨を届け出れば、その取得日から10年を経過する年の年末までに、その事業者の所有する他の事業用土地等を売却したときは、買換えの特例を受けられることとされました。

原則として1年の先行取得期限が、平成21年、22年中に取得した土地等に限っては、実に10年に延長されるのです。

将来に繰り延べる譲渡所得の割合は、平成21年中に取得した場合は80%、平成22年中に取得した場合は60%とされています。

どうせ土地を買うなら早い方がトク、というわけです。

### ●制度の目的

制度の内容を見れば明らかな通り、今年、来年中に土地を購入すれば、税金面での優遇措置が受けられる可能性があるわけで、土地の購入をバックアップし、動機付けるための政策です。

土地を先行取得した場合の譲渡所得の課税の特例は、平成32年でその影響は終わりますが、長期譲渡所得の特別控除の規定は、今後永久に尾を引く規定ということになります。

今年、来年中に買った土地は、契約書と一緒に措置法35条の2のコピーを保存すべし！

税理士

加藤 久豊