

★特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円の特別控除

今回は平成21年度の税制改正により創設された特例について再確認としてご案内します。この特例は、平成27年以降の土地等の譲渡について適用の可能性があるため、譲渡契約時などには注意が必要です。
 (若林 茂)

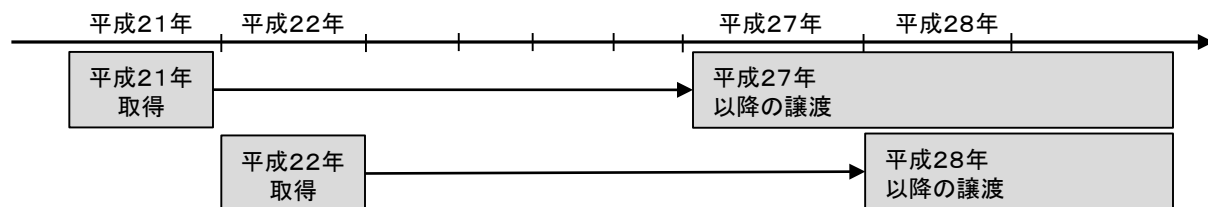
◎制度創設の背景及び概要

平成20年のリーマンショックなどによる景気後退が世界的な問題となるなか、平成21年度の税制改正において、不動産取引等の活性化を目的として、土地等の譲渡所得から1,000万円を特別控除する制度が創設されました。

◎制度の内容

個人が、平成21年中に取得した土地等を平成27年以降に譲渡した場合又は、平成22年中に取得した土地等を平成28年以降に譲渡した場合には、その土地等に係る譲渡所得の金額から1,000万円を控除することができるという制度です。

譲渡所得の金額が1,000万円未満の場合にはその譲渡所得の金額が限度となります。



◎適用要件

主な要件等	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すること。
	平成21年に取得した土地等は平成27年以降に譲渡すること。
	平成22年に取得した土地等は平成28年以降に譲渡すること。
	特別の関係がある者(配偶者、親子など)からの取得ではないこと。
	相続、遺贈、贈与及び交換等による取得ではないこと。

◎申告等の手続

この特例の適用を受けるためには、確定申告書を提出する必要がある。その申告書には登記事項証明書や取得時の売買契約書の写しなどの、その土地等の取得の日が平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間であることを確認できる書類を添付する必要があります。

◎留意点

- 「居住用資産の譲渡益についての3,000万円の特別控除」等の他の譲渡所得の特例との併用はできません。
 - 1,000万円の特別控除は土地等(建物は含まれません)の譲渡益からしか控除できません。その反面、土地等であれば居住用でなく投資用マンションなどの土地部分の譲渡益であっても控除できます。
 - 平成27年又は平成28年以降の譲渡であれば10年後、20年後であっても適用できます。
- ※ 以上のことから、土地建物の一括の取得・譲渡においては契約時にその内訳がどうなっているのかも重要となります。また、特例適用を忘れることがないように注意が必要です。