

平成21年度税制改正〈所得税〉

～平成21年及び22年に土地等を取得した方の 譲渡所得の特例について～ **パート2**

平成21年及び平成22年中に取得した土地等を先行取得資産として、その後10年以内に譲渡した他の土地等の譲渡益について課税の繰延べが認められます。

平成21年及び22年に土地等の先行取得した場合の譲渡所得の課税の特例の創設

<内容>

不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき業務を行う個人が**平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に、国内にある土地等の取得**をし、その取得をした日の属する年の翌年3月15日までにその取得をした土地等につきこの特例の適用に係るものである旨その他一定の事項を記載した届出書を納税地の所轄税務署長に提出した場合において、その取得をした日の属する年の12月31日後10年以内に、その個人の所有する他の土地等の譲渡をしたときは、その事業用土地等の譲渡に係る利益金額からその利益金額の**100分の80**に相当する金額を控除した金額に相当する金額をその事業用宅地等のその譲渡による譲渡所得の金額とする「課税の繰延べ」の特例が創設されました。

なお、事業用の土地等の譲渡をした日の属する年の12月31日においてその個人が所有する一定の先行取得土地等が**平成22年1月1日から同年12月31日までの間に取得をされたもののみである場合には、100分の60**とすることとされています。

また「繰延利益金額」は譲渡益の100分の80又は100分の60に相当する金額が、その譲渡をした日の属する年の対象先行取得土地等の取得価額の合計額を超える場合には、その取得価額の合計額に相当する金額を限度とすることとされています。

※ 土地等が棚卸資産である場合には、本特例の対象とはなりません。

<手続きの流れ>

国内の土地等を取得……………平成21年1月1日から平成22年12月31日までに土地等を取得



届出書の提出……………取得日の属する年の翌年3月15日までに提出

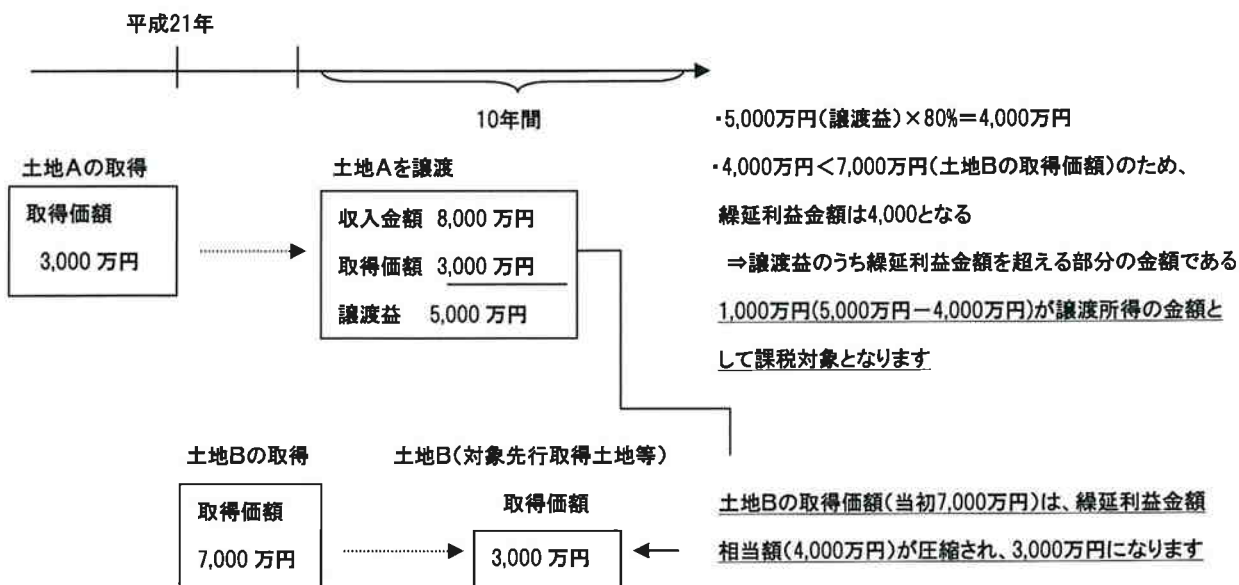


土地等を譲渡……………取得日の属する年の12月31日後10年以内に所有する他の土地等を譲渡



特例の適用……………土地等の譲渡益の80%(60%)相当額を譲渡所得から控除する

【参考例】



(取得時における事業者要件)

- ・ 先行取得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う個人が対象**となります。

(届出書の事前提出)

- ・ 先行取得土地等を取得した日の属する年の翌年3月15日までに、先行取得土地等に係る届出書を**納税地の所轄税務署長に提出**する必要があります。

(取得の範囲の制限)

土地等の「取得」の範囲から次のものが除かれます。

- ・ 配偶者その他のその個人と特別の関係がある者からの取得
- ・ 相続、遺贈、贈与及び交換による取得
- ・ 代物弁済としての取得及び所有権移転外リース取引による取得

(先行取得土地等の用途)

土地等の取得後の用途は問いません。

(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。

(対象先行取得土地等の範囲)

対象先行取得土地等からは、事業用土地等の譲渡をした日の属する年の前年以前においてこの特例の適用を受けて取得価額が圧縮された先行取得土地等のうち、取得価額が零であるものは除かれます。

(資料の保管について)

特例を適用して申告する際には、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提出しなければならないこととれています。

また、これらの特例の適用に当たっては、譲渡所得の計算上、土地等の取得価額などの計算が必要となります。

そのため、土地等の取得の日や取得価額などを確認できる資料を保管しておくことが必要となります。

～参考～

(取得の日の確認資料)

- ・ 登記事項証明書
- ・ 売買契約書

(取得価額の確認資料)

- ・ 売買契約書
- ・ 売買代金支払時の領収書
- ・ 登記費用の領収書
- ・ 仲介手数料の領収書
- ・ 測量費の領収書