

土地の譲渡益に関する新たな特例措置について

＜問合せ先＞ 国土交通省土地・水資源局土地政策課
土地企画調整室 井浦、加納
TEL：03-5253-8292

昨年12月に政府・与党で決定された税制改正案では、平成21、22年の2年間に土地を取得すれば、土地の譲渡益課税について大きなメリットを受けることができる2つの制度が盛り込まれました。

これらの制度の内容とメリットをご紹介します！

（注）平成21年度税制改正については、今後、法律案の国会審議が行われることとなります。

1 取得する土地等の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除

個人又は法人が、平成21、22年中に土地又は土地の上に存する権利を取得した場合には、将来その土地等を譲渡し（所有期間が5年を超える場合に限る。）、譲渡益が発生した際には、1,000万円まで特別控除（所得控除）されます。

＜イメージ＞

平成21年(または22年)に
4,000万円の土地を購入



5年を超えて保有したあと

5,000万円で土地を売却



譲渡益 1000万円
特別控除 ▲1000万円
0円

注：1. 棚卸資産は対象となりません。

2. 居住用資産の譲渡益に係る3,000万円特別控除との併用はできません。

■ このようなメリットがあります！

将来の課税が減免されるので、ビジネスに好機であり、オフィスや店舗用として買い時です。



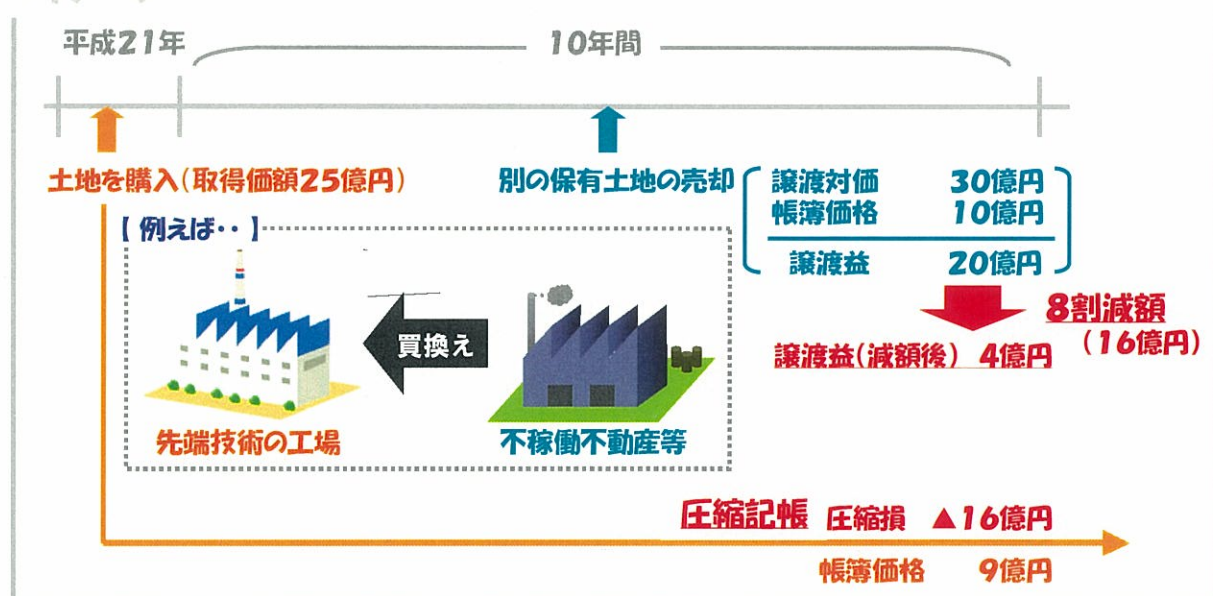
居住用資産の譲渡益に係る3,000万円特別控除の適用のない投資用マンションやセカンドハウス、別荘などの土地にも適用されます。



2 保有する土地等の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度

平成21、22年中に土地又は土地の上に存する権利を取得した法人または個人事業者については、その土地等の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地等を売却して譲渡益が発生しても、その8割（この特例の適用を受ける土地等が平成22年取得分のみである場合は6割）が減額（圧縮記帳による課税の繰延べ）されます。

<イメージ>



注：1. 棚卸資産は対象となりません。

2. この特例の適用を受けるためには、取得した年の確定申告書の提出期限までに、適用を受ける旨の届出書を提出する必要があります。

■ 現行の事業用資産の買換特例と比べて以下のメリットがあります！

★取得価額に達するまで、10年間にわたり何度も利用可能です

→ 中長期的な土地の売却に活用できます。

※ 現行の買換特例は、原則、同一事業年度での買換えのみ対象となっています。

平成21年に土地を購入
(取得価額30億円)

別の保有土地Aの売却

別の保有土地Bの売却



3年後



5年後



譲渡益 20億円

譲渡益 15億円

16億円減額

12億円減額

譲渡益(減税後) 4億円

譲渡益(減税後) 3億円

帳簿価格 14億円
(16億円を圧縮記帳)

帳簿価格 2億円
(12億円を圧縮記帳)

★購入する土地はすぐに事業の用に供する必要がありません

- 例えば、**中長期的な再開発事業のための種地取得に活用**できます。
※ 現行の買換特例は、原則、取得後1年以内に事業の用に供することが必要です。



★購入する土地・売却する土地の面積等に条件がありません

- 例えば、事業の拡大を予定して、地価のより安いところで**大規模な工場用地や店舗用地を取得する際に活用**できます。
※ 現行の買換特例は、買換えにより土地等の面積が5倍を超えて拡大する場合には適用ができません。



以上の性格から、**CRE戦略にも最適**です。

※ CRE (Corporate Real Estate) : 企業価値向上の観点から、経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方

★自己の居住用として購入する土地も対象となります

- 例えば、個人事業者が、近い将来に店舗用の土地を売却することを前提として、**マイホーム用の土地を購入する場合にも活用**できます。
※ 現行の買換特例は、購入した土地を居住用とする場合には特例の対象となりません。

