

## 最新税務情報－21 平成21年度創設の不動産活性化税制について

平成21年度の税制改正で新設された2つの不動産活性化税制の特徴が法律が開示されたことにより、より詳細に分かってきましたので、解説をします。

### 1、000万円特別控除制度のポイント

- 1 居住用土地でも事業用土地でもOK！
- 2 ただし、第三者からの取得が必要 配偶者、同族会社等からの取得は不可
- 3 一方、売却先については制限無し。よって、関連会社への売却も可能
- 4 特別控除は、事業年度ごとに判定。よって、事業年度をずらせた複数土地で活用が可能
- 5 3、000万円特別控除、買換特例等の他の特例等の併用は不可

### 土地先行取得&圧縮特例のポイント

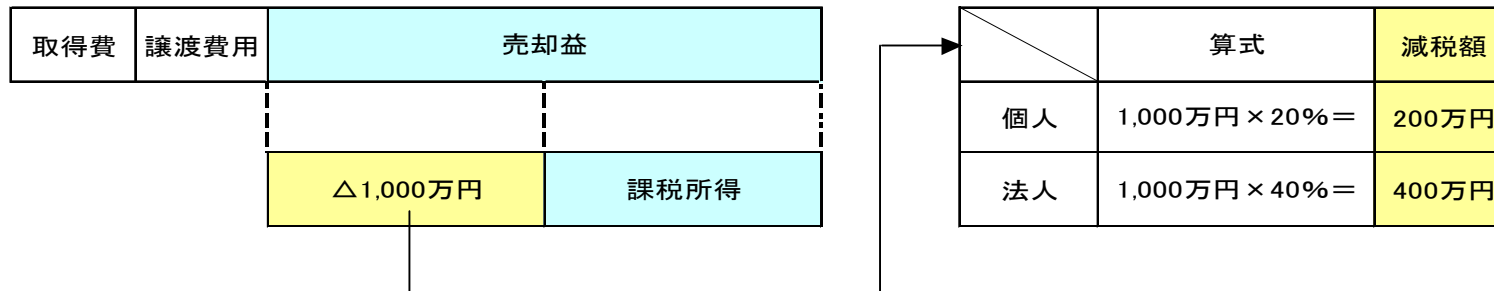
この2つの特例を併用することは不可  
(措法66の2第14項二号ロ)

- 1 個人の場合には、不動産所得、事業所得、山林所得があることが必要
- 2 法人の場合には、業種規制は無し
- 3 ただし、第三者からの取得が必要 配偶者、同族会社等からの取得は不可
- 4 個人の場合には、事業に供している不動産を売却する必要がある
- 5 該当する不動産を購入した年度に、必ず届出書を提出しておかないと使えない(注意！)
- 6 3、000万円特別控除、買換特例等の他の特例等の併用は不可

# 1 平成21年及び22年に土地を取得した場合の1,000万円特別控除制度(新設規定)

適用対象者

平成21年1月1日から平成22年12月31日までに国内の土地を取得した個人又は法人で、譲渡した年の1月1日時点で5年超保有した場合。



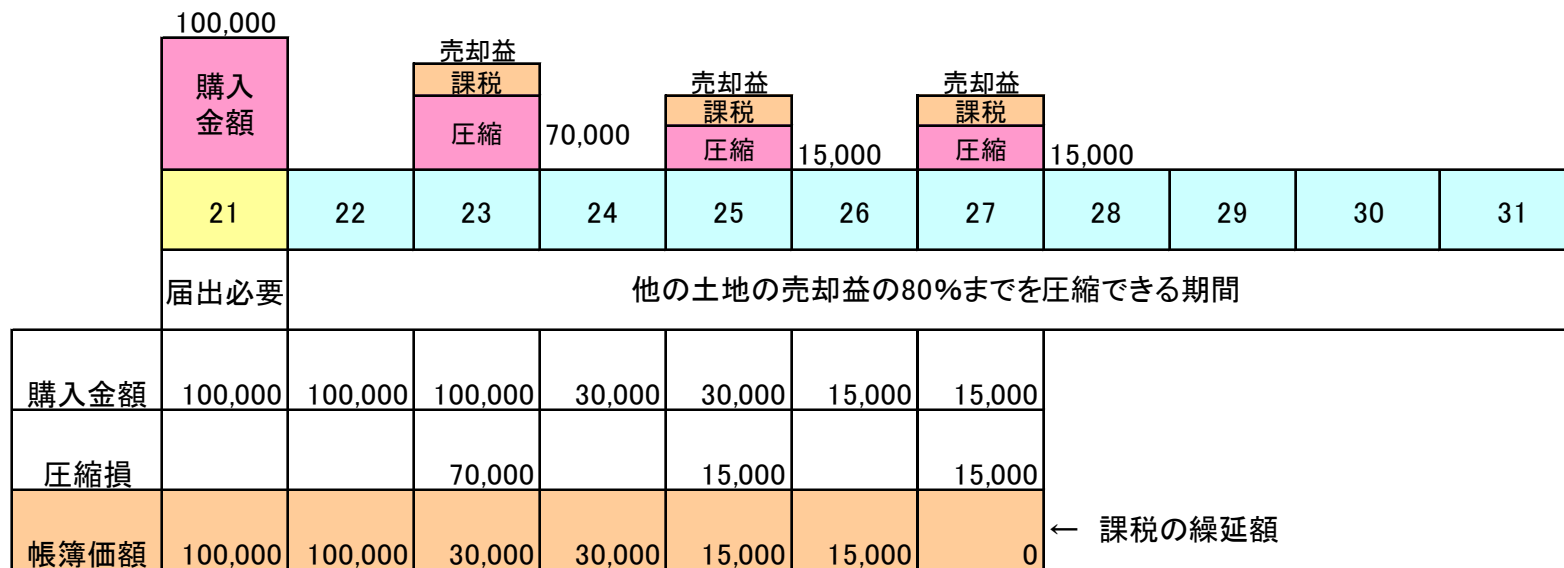
土地の範囲	個人&法人	① 国内の土地等(借地権を含む)に限定
	個人	② 居住用、事業用いずれの土地の場合にも対象となります。
	法人	③ 棚卸資産を除く
取得先の制限は？	個人	① 配偶者、直系血族、同一生計の親族、内縁関係者からは不可 ② 相続、遺贈、贈与及び交換による取得も不可
	個人&法人	① その者の同族会社からの取得、同族会社間での取得は不可
	法人	合併法人等が適格合併、適格分割、適格現物出資、適格事後設立により、被合併法人等が平成21年から平成22年までの指定期間内に取得した土地等の移転を受ける場合には、合併法人において特例の適用が可能です。
売却先の制限は？	個人&法人	① 特に無し
1,000万円控除の制限は？	個人&法人	① 同一歴年、同一事業年度ごとに1,000万円が限度。

次の特例との併用は不可	個人 & 法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 居住用財産の譲渡の3,000万円の特別控除(個人)</li> <li>② 収用の場合の5,000万円の特別控除及びその他の特別控除(個人)</li> <li>③ 各種の交換、買換え特例(個人&amp;法人)</li> </ul>
申告時の注意点	個人	<p>以下の資料の保存し、確定申告書に(写し)の添付が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 売買契約書</li> <li>2 登記事項証明書</li> <li>3 売買代金領収書</li> <li>4 仲介手数料領収書</li> </ul> <p>《以下は、非事業用資産の場合には、取得費として活用しますので、保存が必要です。》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5 登記費用の領収書</li> <li>6 不動産取得税の領収書</li> </ul>
	法人	<p>以下の書類の添付が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 本特例に係る別表</li> <li>2 計算の明細書</li> </ul>

## 2 平成21年&22年取得土地金額までの売却益80%圧縮特例(新設規定)

### 適用対象者

平成21年1月1日から平成22年12月31日までに国内の土地を取得した事業者で、翌事業年度以降10年以内に他の土地を売却した個人及び法人



### 要件

取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例を受ける旨の届出書を提出すること

### 注意点

- ① 平成22年1月1日から12月31日のみ取得の場合は圧縮割合は60%
- ② 土地が棚卸資産の場合には特例適用無し。

適用対象者	個人	不動産所得、事業所得、山林所得を生ずべき業務を営む者
	法人	特に限定無し
取得先の制限は？	個人	① 配偶者、直系血族、同一生計の親族、内縁関係者からは不可 ② 相続、遺贈、贈与及び交換による取得も不可
	個人 & 法人	① その者の同族会社からの取得、同族会社間での取得は不可
	法人	合併法人等が適格合併、適格分割、適格現物出資、適格事後設立により、被合併法人等が平成21年から平成22年までの指定期間内に取得した土地等の移転を受ける場合には、合併法人において特例の適用が可能です。
取得土地の制限は？	個人 & 法人	① 国内の土地等(借地権を含む)に限定
		② 棚卸資産を除く

届出要件	個人& 法人	取得の日を含む事業年度の確定申告の提出期限までに「先行取得土地等の届出書」の提出が必要。 これは、単に届出を行うだけの手続きで失念しやすいので注意。
次の特例との併用は不可	個人& 法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 居住用財産の譲渡の3,000万円の特別控除(個人)</li> <li>② 収用の場合の5,000万円の特別控除及びその他の特別控除(個人)</li> <li>③ 各種の交換、買換え特例(個人)</li> <li>④ 特定事業用資産の買換え特例(法人)</li> </ul>
譲渡資産	個人	個人は事業の用に供している資産に限って適用。(法人は限定無し)
申告時の注意点	個人	<p>以下の資料の保存し、確定申告書に(写し)の添付が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 売買契約書</li> <li>2 登記事項証明書</li> <li>3 売買代金領収書</li> <li>4 仲介手数料領収書</li> </ul> <p>《以下は、非事業用資産の場合には、取得費として活用しますので、保存が必要です。》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5 登記費用の領収書</li> <li>6 不動産取得税の領収書</li> </ul>
	法人	<p>以下の書類の添付が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 本特例に係る別表</li> <li>2 計算の明細書</li> </ul>