

平成21年及び平成22年に土地等を取得した方の

# 譲渡所得の特例についてのお知らせ

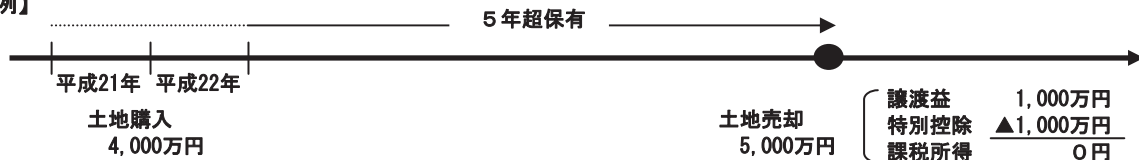
## 【制度の概要】

平成21年度の税制改正により、次の2つの特例が創設されました。

### 1 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除（措法35の2）

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、その年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には、その年中のその譲渡に係る長期譲渡所得の金額から1,000万円（その長期譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）を控除することができることとされました。

【参考例】



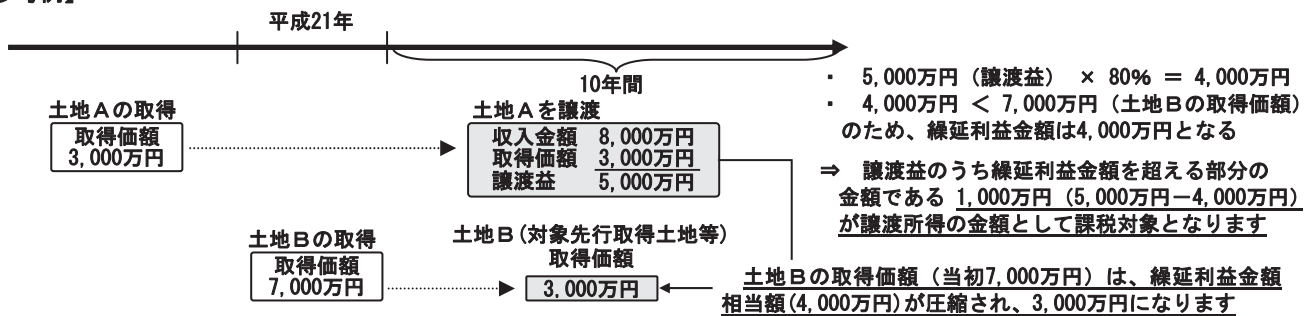
### 2 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の9の5）

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（棚卸資産等を除きます。）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（以下「先行取得土地等」といいます。）につきこの特例の適用に係るものである旨の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事業用の土地等の譲渡をしたときは、その事業用の土地等に係る譲渡益からその譲渡益の100分の80（注1）に相当する金額（以下「繰延利益金額」といいます。）（注2）を控除した金額に相当する金額をその事業用土地等の譲渡による譲渡所得の金額とする「課税の繰延べ」が可能とされました。

（注1） 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有する一定の先行取得土地等（以下「対象先行取得土地等」といいます。）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。

（注2） 「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。

【参考例】



税務署

平成21年4月

この社会あなたの税がいきている

## 【適用上の主な留意点】

これらの特例の適用上の主な留意点は、次のとおりです。

### 1 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除（措法35の2）

#### (1) 「取得」の範囲の制限

土地等の「取得」の範囲からは、次のものが除かれます。

- イ 配偶者その他の特別の関係がある者からの取得
- ロ 相続、遺贈、贈与及び交換による取得
- ハ 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

#### (2) 取得をした土地等の用途

土地等の取得後の用途は問いません。

### 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譲渡所得の課税の特例（措法37の9の5）

#### (1) 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である必要があります。

#### (2) 届出書の事前提出

先行取得土地等の取得を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。

#### (3) 「取得」の範囲の制限及び先行取得土地等の用途

上記1と同様です。

#### (4) 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。

#### (5) 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。

## 【土地等の取得時の資料の保管が必要です】

これらの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されています。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。

これらのことから、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いていただくことが必要となりますのでご注意ください。

### 【具体例】

#### ○ 取得の日の確認資料

登記事項証明書、売買契約書など

#### ○ 取得価額の確認資料

売買契約書、売買代金支払時の領収証、登記費用の領収証、仲介手数料の領収証又は測量費の領収証など

このパンフレットでお分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署又は電話相談センターにおたずねください。



e-Taxに関する情報は  
[www.e-tax.nta.go.jp](http://www.e-tax.nta.go.jp)  
をご覧ください。