

特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除

平成 21 年度税制改正により、土地取引を活性化して内需を刺激するため、平成 21 年、平成 22 年中に取得した土地等を一定期間所有のうえ譲渡した場合には、特別控除の適用を受けることができます。改正後時が経っているため、今回はこの「特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除」を紹介します。

1. 内容

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 万円が控除されます。

2. 特例が適用されない土地等の取得

次の土地等は、この特例の適用を受けることはできないこととされています。

- (1) 特別の関係がある者から取得したもの (2) 相続、遺贈、贈与、交換により取得したもの
- (3) 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り取得したもの (4) 棚卸資産に該当するもの

3. 適用除外

(1) 譲渡する相手の制限

土地の譲渡する相手が、次のいずれかにあてはまるときは、適用できない

- ① 配偶者及び直系血族（祖父母、父母、子、孫など） ② 譲渡者と生計を一にしている親族（①を除く）
- ③ 譲渡者と事実上婚姻関係にある人及びその親族で生計を一にしている人
- ④ 譲渡者から受ける金銭などで生活している人及びその人の親族で生計を一にしている人（離婚によって財産を分与された人を除く）

(2) この特例に係る譲渡につき併用して適用できない主な特例

- ① 居住用財産の特別控除 ② 固定資産の交換の特例 ③ 特定事業用資産の買換え及び交換の特例
- ④ 特定居住用資産の買換え及び交換の特例 ⑤ 収用等による買換えの特例
- ⑥ 既成市街地等内にある土地等の買換え及び交換の特例 など

4. 申告要件

この特例の適用を受ける場合には、確定申告書に次の書類を添付して提出しなければなりません。

- (1) 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】
- (2) 土地等の登記事項証明書、売買契約書の写しその他の書類で平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に取得されたものであることを明らかにする書類

5. 事例

Q1) A さんは、平成 21 年中に取得した居住用の土地及び家屋を、平成 30 年中に譲渡した。

この場合に、A さんは「居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除」と「特定の土地等の長期譲渡所得の 1,000 万円特別控除」を併用適用することができるか。

A1) 「特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除」の対象となる譲渡からは、「居住用財産を譲渡した場合の特別控除」の適用を受ける譲渡は含まないものとされているため、自宅土地については、併用適用することはできない。

ただし、自宅土地で「特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除」の適用を受けた場合であっても、自宅家屋で「居住用財産を譲渡した場合の特別控除」の適用を受けることはできる。

6. 最後に

特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除の規定は、平成 21 年、平成 22 年中に取得した国内にある土地等であって、取得後の利用については問われず、例えば、平成 21 年中に取得した土地（未利用）を 5 年超所有のうえ、何年かに分けて切り売りしたとしても、それぞれの譲渡した年で 1,000 万円特別控除の適用を受けることができます。このように、取得年の要件さえ満たせば、幅広く適用される可能性があります。また、「居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除」と異なり、住宅借入金等特別控除との併用適用をすることもできます。これを機に土地等の取得年を確認してみたいかがでしょうか。

（担当：吉留 佑）