

税務キャッチ・アップ

法人税関係

平成21年及び22年に土地等を先行取得した場合の課税の特例

1 はじめに

平成21年度税制改正で、土地需要を喚起し、土地の流動化と有効活用を強力に推進する観点から、平成21年及び22年に土地等を取得した場合、その土地を先行取得資産として、その後10年以内に売却した他の土地等の譲渡益について課税の繰延べを可能とする制度が創設された。

2 制度の概要

法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内(適用期間は個人の場合と平仄をとるために年分となる)に、国内にある土地等の取得をし、かつ、その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、この特例の適用を受けるための届出書を提出した場合には、その取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に、その法人の所有する他の土地等の譲渡をしたときは、その先行取得土地等について、当該他の土地等に係る譲渡益の100分の80*に相当する金額の範囲内で圧縮記帳ができる(措法66の2①)。

*先行取得土地等が平成22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のみである場合には、100分の60となる。

3 活用のポイント

先行取得土地等は、平成21年

と22年の取得に限られており、特に21年に土地等を取得した場合には、80%の圧縮損が認められるのに対し、22年中の取得のみの場合には、60%の圧縮損しか認められない。土地等を先行取得する時期は、21年の方が有利である。また、21年に土地等の取得があれば、22年に取得する土地等についても80%の圧縮損が認められる。

先行取得した日を含む事業年度終了の日後10年以内に保有する他の土地等を譲渡したことにより譲渡益が発生した場合には、譲渡益の80%相当額を先行取得した土地の帳簿価額から圧縮記帳できる。他の土地等の10年以内の譲渡であれば、複数の土地の譲渡益が対象となり、先行取得土地等の取得価額の合計額まで圧縮損を計上できることになる。

4 留意点

先行取得する土地等については、販売用土地等である棚卸資産は除外されているので、注意が必要である。

また、平成21年、22年の両方に先行取得土地等がある場合には、まず、21年の先行取得土地等から圧縮記帳することになる(措法66の2④)。

さらに、先行取得土地等については、第三者からの取得が対

象となり、同族関係者等からの取得は除外されている(措法66の2④一)。

この制度の適用を受けるためには、先行取得した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所在地、面積、取得年月日、取得価額等を記載した届出書の提出が必要であり、記載されていない先行取得土地等については、将来、圧縮記帳できないこととなるので、失念しないよう留意されたい(措規22の9の5①)。

5 おわりに

含み益のある土地等を保有する法人が将来の買換えを検討する際には、この特例制度は、10年間にわたり先行取得土地等の取得価額まで、複数の土地の譲渡益について圧縮損が計上できるので、中長期的な事業計画の中で有効な活用を図ることが望まれる。

ただし、あくまで課税の繰延制度であること、他の買換え特例との重複適用はできないことはいうまでもない。

なお、個人の場合は、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にも、同様な制度が創設されている(措法37の9の5)。

(右山研究グループ)
税理士 根本 東樹