

平成21年、22年取得の土地等を譲渡したときの1,000万円の特別控除

税金のワンポイントアドバイス

平成21年、22年取得の土地等を譲渡したときの1,000万円の特別控除

個人が、平成21年、22年中に取得した土地等を譲渡（譲渡年1月1日において所有期間が5年を超えるものに限る。）した場合には、長期譲渡所得の金額から1,000万円を控除することができます。

平成21年（又は22年）に
4,000万円の土地を購入

5年超保有

5,000万円で土地を売却

譲渡益 1,000万円
特別控除 ▲1,000万円
0円

平成21年取得・・・平成27年以降の譲渡
平成22年取得・・・平成28年以降の譲渡

留意点

- ・土地等（借地権も含む。）の取得には次のものが除かれます。
 - ①相続、遺贈、贈与及び交換などによる取得
 - ②配偶者その他の特別の関係がある者からの取得
- ・土地等の取得後の用途は問いません。
- ・譲渡した土地等について、3,000万円特別控除や事業用資産を買い換えた場合の課税の繰延べなど他の譲渡所得の特例を受けないこと。
- ・複数の土地を売却した場合に、一の土地については3,000万円控除、他の土地については1,000万円控除の適用は可能です。

【ポイント】1,000万円特別控除は、投資用マンションやセカンドハウス、別荘などの土地等にも適用されます。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2017/3 月号

H21,22 年取得土地は 1000 万円控除！

事業用でも

今回は不動産業者でも知らない（気付かない）ことの多い1000万円控除について解説したいと思います。**平成21年か22年に取得した土地**については、一定の場合に限り問答無用で譲渡益から**1000万円を控除できる**という特例です。民主党政権時代に当時リーマンショックによりダメージを受けていた不動産市場を活性化させる目的で2年間限定で制定されました。

この特例の一番の特徴は、自宅などの自己居住用でない**事業用の土地や別荘などに対してもこの2年間に取得さえしていれば特例の対象になる**、という点です。会社でも個人でも使えますが、取得した本人でなければならず相続などで引き継いだ人は不可です。勿論建物は不可ですので譲渡の土地建物区分に要注意です。

居住用でも

この特例は居住用でも適用できますが、**3000万円控除との併用は不可**なので、どちらかしか使えません。じゃあ居住用は使う余地がないじゃないか、とお思いでしょうか？

この特例は自宅の買い換えの際に本領発揮します。自宅の買い換えの場合で新居のローン控除を適用する場合には旧居の3000万円控除は適用できないのですが、この**1000万円控除とローン控除は併用可能**なのです。通常は旧居の売却の税金を安くする代わりにローン控除を諦めるかその逆かを有利選択するしかありません。マンションの敷地権でも当然 OK です。

今月のコメント

娘が無事保育園を卒業し4月から小学校に入学します。娘はサバサバ系のようですが僕は少し寂しいです。本当にこないだ入園した感覚ですが、既に5年経っているんですね。子供の5年と親の5年の密度が大きく違うことを実感します。入学に向けてこども携帯を買ったり学童の準備に大忙しです。ただランドセルは7月に購入済みでじじばばの出資を受けております。いまだきの子育てであるあるです(笑)

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 505

Email : okamoto@toeitax.co.jp



東栄税理士法人