

今月の税務トピックス

(先行取得をした土地等の圧縮記帳制度)



税理士 宮森俊樹

(税理士法人右山事務所 所長)

はじめに

平成21年度税制改正では、平成20年9月のリーマン・ショック後の低迷する土地市場の状況を踏まえて、平成21年及び平成22年の2年間に土地等を取得した場合に、将来の譲渡益課税の繰延べ制度として、「先行取得をした土地等の圧縮記帳（措法66の2）、以下単に「本制度」といいます。」が創設されました。

本稿では、本制度の適用が受けられる期限が迫っているため、その概要と実務上の留意点について確認することとします。

I 本制度の概要

1 適用対象法人

本制度の適用対象となる法人（清算中の法人は除かれます。）は、特に限定はなく、青色申告書の提出要件も付されていません（措法66の2①）。

また、不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき個人も対象とされず（措法37の9）。

2 適用要件

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（以下「指定期間」といいます。）内に、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、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、本制度の適用を受ける旨その他一定の事項を記載した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」の譲渡をしたときには、その先行して取得をした土地等について、その譲渡をした他の土地等の譲渡益の80%（平成22年1月1日から同年12月31日までの期間内に取得をされたもののみである場合には、60%）相当額を限度として、圧縮記帳を行うことができます（措法66の2①）。

＜図表：保有する土地の将来譲渡益に係る圧縮記帳＞



II 先行取得土地等についての留意点

1 取得期間制限

先行取得土地等は、指定期間内に取得した土地等に限定されています。

2 届出書の提出

本制度の適用を受けようとする場合は、「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課税の特例に関する届出書」を、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納税地の所轄税務署長に提出する必要があります（措法66の2①）。

III 他の土地等の譲渡についての留意点

1 譲渡期間

他の土地等の譲渡は、先行取得土地等の取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内の譲渡に限定されています（措法66の2①）。

2 譲渡の相手先

他の土地の譲渡の相手先については、特に制限が設けられていません。そこで、例えば親族及び同統会社に譲渡した場合にも本制度の適用を受けることができます。

IV 手続規定

上記Iの規定は、税務署長がやむを得ない事情があると認める場合を除き、確定申告書等にこの規定により損金の額に算入される金額の損金算入に関する申告の記載があり、かつ、その確定申告書等にその損金の額に算入される金額の計算に関する明細書の添付がある場合に限り、適用を受けることができます（措法66の2②③）。

おわりに

本制度の適用を受けられない場合でも、平成21年及び平成22年の2年間に土地等を取得した場合で、その期間内に取得した土地等を5年超所有した後に譲渡した場合には、「特定の長期所有土地等の所得の1,000万円特別控除の特例（措法65の5の2）以下単に「特例制度」といいます。」の規定の適用が可能とされます。なお、この特例制度の適用を受ける場合には、適用期限のオシリが決められておりません。

本制度及び特例制度の適用の失念には十分留意して下さい。

「今月の税務トピックス」の無断転載・複製を固く禁じます。