

TACTNEWS

No.681

平成 22 年に取得した土地を 29 年に譲渡した場合の長期譲渡所得の 1,000 万円特別控除

【問】私は、平成 29 年 3 月に都内 A 市に所在する土地 X と土地 Y を譲渡しました。土地 X は亡父から平成 13 年に相続により取得した遊休地で、A 市の収用事業の用地として 4,000 万円で購入されたものです。土地 Y は、平成 22 年 5 月に株 B より当時の時価 5,000 万円で取得し、貸駐車場として使用してきたものを、平成 29 年 3 月に C 株に時価 6,000 万円で譲渡したものです。この譲渡により、土地 X は譲渡益 3,800 万円、土地 Y は譲渡益 1,000 万円が生じています。

土地 X の譲渡については、適用要件を満たすことから、租税特別措置法（措法）33 条の 4 の収用等の場合の 5,000 万円特別控除の適用を受けるつもりですが、土地 Y の譲渡についても、譲渡益にかかる所得税を軽減できる特例の適用が認められないでしょうか。なお、私と私の親族は土地 Y の購入先の株 B の株主ではなく、同社と特別の関係にありません。また、私は土地 Y 以外に、平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に土地を取得したことはなく、平成 29 年中に土地 X と土地 Y 以外の土地等の譲渡をするつもりはありません。

【回答】

1. 結論

あなたは、平成 22 年中に取得した土地等を平成 29 年（平成 28 年以降）に譲渡しているので、下記 2 の他の要件をすべて満たすことにより、特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除（以下「1,000 万円特別控除」）の適用が認められ、その土地等に係る譲渡所得の金額から最大 1,000 万円を控除することができます（措法 35 条の 2）。

2. 1,000 万円特別控除の適用要件

- (1)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又は土地に関する権利（以下「土地等」）を取得し、平成 21 年に取得した土地等は平成 27 年以降に、平成 22 年に取得した土地等は平成 28 年以降にそれぞれ譲渡すること（措法 35 条の 2 第 1 項）。
- (2)(1)の土地等は、親子や夫婦、生計を一にする親族、特殊な関係のある法人等、特別な間柄にある者から取得したものではないこと（同）。
- (3)(1)の土地等は、相続、遺贈、贈与、交換、代物弁済及び所有権移転外リース取引により取得した土地等ではないこと（同）。

- (4)その年中に譲渡をした 1,000 万円特別控除の対象となる土地等の全部又は一部につき、収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例（措法 33 条）、特定の居住用財産の買換えの場合の特例（同 36 条の 2）、特定の事業用資産の買換えの場合の特例（同 37 条）その他の特例（33 条の 2、33 条の 3、36 条の 5、37 条の 4、37 条の 7 又は 37 条の 9 の 4）の適用を受けていないこと（同）。

なお、1,000 万円特別控除の対象外の土地等の譲渡につき、例えば特定の事業用資産の買換えの場合の特例の適用を受けていた場合であっても、この要件を満たさないことにはなりません

- (5)(1)の譲渡した土地等について、固定資産の交換の場合の特例（所得税法 58 条）、収用等の場合の 5,000 万円特別控除（措法 33 条の 4）、特定の事業用資産の買換えの場合の特例（同 37 条）、居住用財産の譲渡の場合の 3,000 万円特別控除（同 35 条）その他の特例（同 34 条、34 条の 2 又は 34 条 3）の適用を受けていないこと（同 35 条の 2 第 2 項）。
- (6)原則として、この特例を受ける旨を記載し、かつ、土地等の登記事項証明書や土地等を取得したときの売買契約書の写しなどで、譲渡した土地等が平成 21 年又は平成 22 年に取得されたものであることを明らかにする書類を添付した確定申告書を提出すること（同第 3 項）。

3. ご質問の内容の上記 2 の適用要件へのあてはめ

土地 Y は 2(1)~(5) の要件を全て満たしていますので、あなたが(6)の要件を満たす平成 29 年分の確定申告書を提出すれば、1,000 万円特別控除の適用を受けることができます。

なお、同一年に 1,000 万円特別控除や収用等の場合の 5,000 万円特別控除を含む 6 種類の譲渡所得の特別控除のうち、2 以上の控除の適用を受けることにより特別控除額の合計額が 5,000 万円を超える場合は、その年の特別控除は控除額を通じて 5,000 万円を頭打ちとされます（措法 36 条）。あなたの場合、平成 29 年中に土地 X と土地 Y 以外の土地等の譲渡をしないとのことですから、上記 2(6)の確定申告書を提出することにより、土地 X に係る収用等の場合の特別控除 3,800 万円と、土地 Y に係る 1,000 万円特別控除の合計 4,800 万円の控除が認められ、平成 29 年分の長期譲渡所得の金額はゼロとなります。

（担当：山崎信義）