

毎年行われている「税制改正」は、その年の4月1日から適用される内容がほとんどですが、中にはある一定期間を経過してから影響が及んでくる改正もあります。

平成21年度の税制改正で創設された「長期譲渡所得の特別控除」が、その中の一つになります。

特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除

① 概要



個人が、**平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得を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**（その長期譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）**を控除**することができることとされました。



② 具体例



- <ケース>
- 平成22年10月1日に取得→平成28年5月31日売却
 - 売却金額 3,500万円 / (売却時の) 仲介手数料等 100万円
 - (当時の) 取得価格 2,000万円

	①	②	③	④ (①-(②+③))	⑤	⑥ (④-⑤)
	売却金額	取得費	譲渡費用 (仲介手数料等)	差引	特別控除	課税所得
通常	3,500万円	2,000万円	100万円	1,400万円	—	1,400万円
特例適用	3,500万円	2,000万円	100万円	1,400万円	1,000万円	400万円

長期譲渡所得の場合の所得税率は15%（住民税は5%）ですので、通常は210万円の所得税が課税されますが、この特例を適用した場合は60万円の所得税が課税されます。つまり、特例が適用されるか否かで所得税が150万円変わってきます。（住民税は[通常]70万円→[特例]20万円となります。）

③ 適用要件



- 配偶者及びその他の特別の関係がある者、または相続・遺贈等による取得等は除かれます。
- 取得した土地の用途は問われません。

※譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合、他の譲渡所得の金額には充当されません。

※今回ご紹介した特例は、土地の譲渡所得に対する特別控除となります。このため、主に家屋等を対象とした居住用財産の特別控除(3,000万円)とは併用できません。

※この特例は、個人の譲渡所得における適用のため、法人には適用されません。