

# プラスワン通信

## 忘れてませんか？こんな特別な控除！

平成19年サブプライムローンの不良債権化問題を発端に、平成20年リーマン・ブラザーズが破綻し、その影響は世界中に影響を及ぼしました。日本でも平成20年10月には日経平均株価が7,000円を下回り、国内の景気・不動産市場・金融市場に深刻な危機的状況をもたらしました。特に不動産は土地の価格が大幅に下がり、不動産取引が急激に冷え込んでいきました。その打開策（景気刺激策）として、平成21年度の税制改正により、土地需要を喚起するため取得した不動産を売った際の譲渡益に、税務上特別な控除を受けられるという特例を設けました。

意外と忘れられている方が多いと言われている「**このとてもお得な特例控除**」は、個人の場合どんな方が適用を受けることが出来、対象要件はどのようなものになるのでしょうか？

## 控除額と原則要件

- ◆譲渡所得（譲渡益）より1,000万円を控除することが出来る。
- ◆平成21年1月1日～平成22年12月31日（2009年、2010年）に不動産を取得していた場合に限る。
- ◆国内の不動産（土地又は土地の上の存する権利＜借地権・底地権等＞）であること。
- ◆期間内に取得をした日から保有期間が5年を超えるものであること。
- ◆生計を一緒にしている親子や夫婦などの親族もしくは内縁関係などの特別な間柄から取得した土地等ではないこと。
- ◆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ないこと。
- ◆譲渡した土地等について、收容等の場合の特別控除や事業用資産を買い替えた場合の課税の繰り延べや、居住用財産譲渡による特例控除などとの併用がないこと。

## じゃあ不動産は売り時？

本来、長期保有（5年超え保有）譲渡所得の金額から仲介手数料など取得にかかった費用を差し引いた譲渡益に一定の所得税と復興特別所得税（15.315%）と住民税（5%）がかかってきますが、上記の要件が適用でき、利益がある場合、利益から1,000万円分には税金がかかりません。国交省土地総合情報によると基準地価（2016年7月1日現在）において、全国商業地は9年ぶりにわずかながらではありますが上昇傾向、交通の利便性が高くてもあまり注目されていなかった首都圏以外の地域でも基準地価の上昇と土地の価格はまだ上がる可能性もあります。当時の価格と比較するとエリアによっては3割以上価格が上がったエリアも見受けられます。もし平成21・22年に不動産を買った方は、当時よりも今は土地の需要が高く優良な購入希望者を見つけやすいため比較的売主の意見を優先に、尚且つ利益を確保しやすい時期ではないでしょうか？尚、上記の特例適用を受けようとする場合、詳しい内容等は税理士・公認会計士など専門家にご相談ください（小泉）

株式会社プラスワン

〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階

TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com