

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-6209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-6209-8145

土地交換特例の新制度

Q: 11年度の税制改正では、新土地交換特例制度が創設されるそうですが、どのような内容でしょうか。

A: 都市部での土地のいわゆる虫食い状態を解消するとともに、土地取引活性化を図る目的で創設される課税の繰延べの制度です。

【解説】

虫食い状態を解消するためには、虫食い状態の土地と他の土地とを交換し土地の集約化を図るのが有効ですが、この虫食い状態の土地に含み益がある場合、譲渡益課税の問題が生じます。

今回創設される土地交換特例は、所得税又は法人税の課税を交換後の土地の譲渡時まで、100%繰り延べるといふものです。

この特例の適用にあたっては、事前に建設大臣の認定を受ける必要こそあるものの、土地交換の目的となる事業内容等の規制はほとんど無しに土地交換に伴う差益の課税繰延べの特例が適用されます。

その建設大臣の認定の要件は、①低未利用地であること、②事業用地が三大都市圏の既成市街地、道府県庁所在地等にあること、③事業内容が土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与するものであること、などといった内容になっています。

また、棚卸資産である土地も特例の対象とされるほか、所得税や法人税だけでなく、登録免許税の税率軽減や、不動産取得税の課税標準の減額も行われます。

