

# 知って得する賃貸住宅経営

2009.1.1号

## 減税のオンパレード～平成21年度税制改正大綱

平成21年度の税制改正大綱が与党から12月12日に発表されました。今回の税制改正大綱は、多くのサブライズがあったとっていいと思います。世界的不況の真っ只中での税制改正大綱は、何とか景気回復をという狙いがうかがわれます。

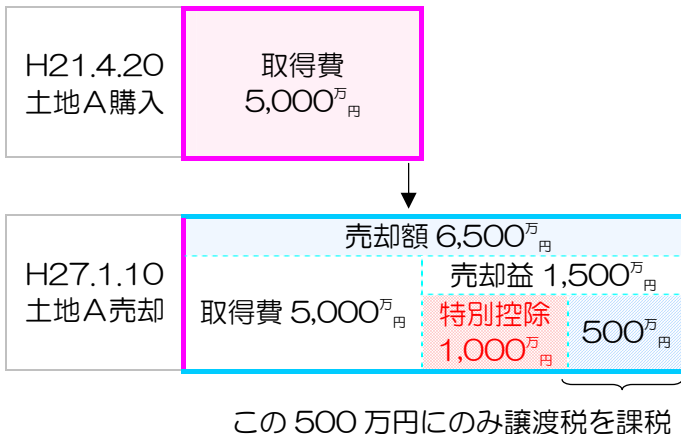
### ★相続税法変更の見送り

相続税の課税方式を法定相続分取得課税方式から遺産取得課税方式へ変更しようと、これまで再三にわたって議論し、去年の税制改正で平成21年度の税制改正で変更すると宣言されていたにもかかわらず、きれいさっぱり見送られてしまいました。したがって、少なくとも平成21年度の相続税の申告については、従来どおりの相続税の計算方式によることとなりました。

### ★土地税制の減税1

かつてない低迷に陥っている不動産市場を活性化させるため、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て、これを所有期間が5年超(譲渡日の属する年の1月1日において所有期間が5年超)となった以降に譲渡した場合には、この土地の売却益から最大1,000万円を控除します。すなわち来年再来年度中に土地を購入し、5年を超える期間、何らかの形で所有し続けければ、この土地を譲渡して売却益が生じても、譲渡所得の計算上、最大1,000万円の特別控除が受けられるというものです。この特例は個人・法人ともに適用される予定です。

例えば・・・



### ★土地税制の減税2

事業者にはさらなる特例ができる予定です。

同じく平成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て、一定の届出手続きをした場合に、翌事業年度から10年以内に、その土地ではなく、ほかの土地を売却して売却益が生じた場合にも、売却益の60～80%相当額をその取得した土地を圧縮記帳することによって課税を繰り延べる特例が創設されることになりました。

例えば、B株式会社がC土地を平成21年度中に1億円で取得し、7年後別なD土地を譲渡して5,000万円の売却益が生じたとします。このとき売却益5,000万円の80%に相当する4,000万円を平成21年に取得したC土地の取得費を減額する形で費用処理し、残りの1,000万円にだけ譲渡税を課税します。この結果C土地の税務上の簿価は6,000万円となり、仮にその後何年かしてC土地を2億円で売却した場合、売却益は実際に購入したときとの差額1億円ではなく1億4,000万円と計算されます。

