

不動産取引が停滞しているようです。それらの活性化を目的として税制にも変化が見られます。今回は、昨年に創設された新しい土地優遇税制の一部をご紹介します。と思います。

第 223 号

《今あることに感謝をし、誠の心を持って行動する》

きゃっちぼーる

前田勝昭公認会計士事務所  
名古屋市中区金山 1-15-10 三井生命ビル 8 F  
Tel. 052 (332) 6086 Fax 052 (332) 6096  
http://www.maeda-cpa.com/

平成 22 年 1 月 10 日

前田の〈ちょっと経営を考えよう〉第 222 回

明けましておめでとうございます。

真に厳しい年の幕開けです。

特に中小企業にとっては苦しいですね、変化が多くなかなかついていけません。

企業の力によって、社長の力によって差が出ます。

では、どうやって切り抜けるか？→今から考え、行動を起こしましょう。

**対策 その 1** 何かを変えよう、変化の年です。どんどんいい方向へ変えましょう。

- ・ 作る時間をあと少し早くしよう
- ・ クレーム対応をあと少し早くしよう
- ・ 提案をあと少し早くしよう
- ・ あと一歩いい品質にしよう
- ・ あと一歩早く運ぼう
- ・ あと一歩役立つ商品を作り、売ろう

**その 2** 人脈を深め、情報を入手しよう

今年の情報は宝になります。行動しよう、勉強しよう、そして企業内のコミュニケーション（話し合い）を大事にしよう。

**その 3** 備えあれば憂いなし

先に先に手を打とう、いつも悪いことを考え、手を打っておこう

- ・ 先手必勝「資金繰り」
- ・ 得意先倒産も考えておこう
- ・ ライバル、虎視眈々

**その 4** 継続しよう、努力しよう（今年の私の賀状にも書きましたが）まさに継続

（いいことの）は力なりです。

さあ、がんばろう！！夜明けはもうすぐ

前田の《今人生を語る》第 127 回

めざめよ日本人<sup>㊦</sup>

まだまだアメリカの力はあと何年も続きます。侮ってはなりません。そしてアメリカ人は気が短い。特に不信感を持つと対応行動は早いです。

中国はアメリカを抜けません。そして中国は覇権国家です。

おのずから日本のとるべき行動は決まってきました。

皆さん、今年こそ日本の進むべき途をしっかりと考え、政府にもの申しませう。

やはり我々も勉強するときですね！！

(1) 概要

法人が、平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの期間内に土地等を先行して取得し、その取得の日を含む事業年度終了の日後 10 年以内に、その法人の所有する他の土地等の譲渡をしたときは、その譲渡益の 80%（平成 22 年のみ取得の場合は 60%）を減額するというものです。その際、先行取得した土地等の帳簿価額も減額して圧縮記帳を行うことで課税を繰り延べします。

\* 個人事業者にも同様の特例があります。

(2) 具体例と仕訳（直接減額法の場合）

① 平成 21 年に、5,000 万円の賃貸物件用の土地 A を購入（先行取得）

土地 A（先行取得分） 5,000 万円 / 現金預金 5,000 万円



② 平成 25 年に、他に所有していた帳簿価額 1,000 万円の土地 B を 3,000 万円で売却

現金預金 3,000 万円 / 土地 B 1,000 万円

圧縮損 1,600 万円 / 売却益 2,000 万円

圧縮損 1,600 万円 / 土地 A（先行取得分） 1,600 万円

売却益 2,000 万円 × 80%

\* この特例を使うことで 1,600 万円の利益の圧縮が可能

(3) 特例を受けるための要件・手続き

- ① 平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に取得すること。
- ② 国内にある土地等（借地権などの権利を含み、棚卸資産に該当するものを除く）であること。
- ③ 土地等を先行取得した事業年度終了の日後 10 年以内に他の土地等を譲渡すること。
- ④ 土地等を先行取得した事業年度の確定申告の提出期限までに、一定の届出書を提出すること。

注意点：ただし、以下のような場合は取得には含まれません。

- a その法人と特殊の関係のある個人又は法人からの取得
- b 合併、分割、贈与、交換、出資又は適格事後設立による取得
- c 所有権移転外リース取引又は代物弁済による取得 \* 他にも細かな要件があります。

\* 通常こうした税制の恩恵を受けるためには、その土地などを売却等したときに手続きを行うことが多いですが、今回ご紹介した特例は、それらに加えて土地等取得した時点においても手続きが早いということに注意が必要です。

また、今回は土地等の先行取得の特例をご紹介しましたが、他にも不動産関連の特例はありますので、平成 21 年中に土地等取得された方や、平成 22 年に土地等の取得をお考えの方がいらっしゃいましたら、ぜひ一度ご相談ください。