

「事業用資産の買換えによる節税は本年12月限り！急いで売却を！」

株式会社船井財産コンサルタンツ高松

TEL : 087-834-0122 FAX : 087-862-0988 URL : <http://www.digitalbank.co.jp/funai>

不動産に関する税金の節税の1つに「特定の事業用資産の買換え特例」という制度があります。このうち長期保有資産（譲渡した年の1/1における所有期間が10年超のもの）からの買換えの特例は、現在の税制では事業用資産を平成18年12月31日までに譲渡しなければいけないとされています。この期限が延長されるか否かは12月に行われる自民党税制調査会で決定されますが、景気回復と都市部の地価高騰でこの特例の役割は終わりとされ、延長なしの可能性が高いようです。つまり、この特例を使うことができるのは今年が最後になるかもしれないのです。そこで今回は超緊急でこの特例について説明していきます。

## 「特定の事業用資産の買換え特例」とは？

国内にある事業用の土地、建物などを売却し、新しく国内にある土地、建物、機械装置などを購入して事業に使用した場合、一定の条件により課税の繰延べ（80%）が認められる制度です。課税の繰延べとは、売却したときには税金をかけないで、売却資産の取得価額を新しく取得する資産に引き継ぐことをいいます。そして、買換えによって取得した資産を売却したときに税金をかけようというものです。もし取得した資産が建物のような償却資産ならば、毎年計上される減価償却費が少額となり、土地については、将来譲渡したときに譲渡益が大きくなるのです。

ここで「特定の事業用資産の買換え特例」が適用されるためには、次のすべての条件が満たされている必要があります。

事業に使用している特定の土地建物等を譲渡し、それに対応する土地建物等を取得すること。買換えによる譲渡資産と取得資産が一定の組み合わせのときにだけ、買換えの特例が認められる。

**この組み合わせのうちの1つが「譲渡する資産の所有期間が10年を超える」という要件です。**

買換えによる取得資産は原則として

- (a) 譲渡した年の前年中
- (b) 譲渡した年
- (c) 譲渡した年の翌年中

に取得すること。ただし、建物の建築に必要な期間が1年を超えると認められるものなどやむを得ない事情がある場合には、期間が延長されることもある。

買換えによる取得資産を取得の日から1年以内に事業に使用すること。

また、どういう資産が事業用資産になるかは下記の表を目安にしてください。ただし、例えば駐車場として利用している土地であっても、特別の施設を設けていないものは事業用に該当しません。あくまでも目安ですので、特例の適用をお考えの際は税務署・税理士等にご確認ください。

内容	原則
店舗・工場・商店経営(自己経営)	
貸家(アパート・店舗等)経営	
貸地経営	
駐車場経営	
資材置き場(賃貸・自己事業用)	
一時的な貸付・使用	×
空き地	×

## どれくらい節税できるの？

譲渡所得の計算方法は下記の通りです。

譲渡資産の譲渡価額 買換え資産の取得価額の場合

- ・ 収入金額  
譲渡資産の譲渡価額 × 20% … (a)
  - ・ 必要経費(取得費・譲渡費用)  
(譲渡資産の取得費+譲渡費用) × 20% … (b)
  - ・ 課税譲渡所得金額  
(a) - (b)
- 譲渡資産の譲渡価額 > 買換え資産の取得価額の場合
- ・ 収入金額  
譲渡資産の譲渡価額 - 買換え資産の取得価格 × 80%
  - ・ 必要経費(取得費・譲渡費用) … (a)  
(譲渡資産の取得費+譲渡費用) × (a) / 譲渡資産の譲渡価額 … (b)
  - ・ 課税譲渡所得金額  
(a) - (b)
- 具体的にどれくらいの節税効果があるか事例を用いて説明していきます。

- ・ 所有期間20年の事業用の土地建物の譲渡対価 … 10,000万円
- ・ 取得費および譲渡費用 … 3,000万円
- ・ 買換え資産(事業用の土地建物) … 8,000万円

### 買換え特例を受ける場合

収入金額  
10,000万円 -  
8,000万円 × 80%  
= 3,600万円  
取得費・譲渡費用  
3,000万円 ×  
3,600万円 / 10,000万円  
= 1,080万円  
譲渡所得の金額  
3,600万円 - 1,080万円  
= 2,520万円  
税額  
2,520万円 × 20%  
= **504万円**

### 買換え特例を受けない場合

収入金額  
10,000万円  
取得費・譲渡費用  
3,000万円  
譲渡所得の金額  
10,000万円 - 3,000万円  
= 7,000万円  
税額  
7,000万円 × 20%  
= **1,400万円**

**896万円の  
節税効果**

現状で、この特例を確実に利用するには、平成18年中の売却が必須です。12月中に売買契約を行い、来年の1月に引渡しという場合でもOKです。ただし平成18年中譲渡として申告しなければいけません。

買い手が見つからず、期限が間に合わない場合でも、経費はかかりますが、会社や身内に時価で売却する方法も使えます。買い受けた会社や身内がその後にくっきり買い手を捜せばいいのです。また信託受益権を活用した節税方法もあります。こちらについては節税に関して豊富なノウハウを持つ、船井財産コンサルタンツ高松までご相談ください。