

今年で終了か事業用資産の買換え特例

今年も残すところあと2ヶ月をきりました。これから来年度の税制改正の議論が活発になり、12月中旬には「税制改正大綱」が発表されます。事業用の不動産を所有している人にとって注目されるのは、今年末で適用期限が終了する「事業用資産の買換え特例」が延長されるかどうかです。そこで今回は、この特例につき、改めて概要と活用事例をご紹介します。

1. 事業用資産の買換え特例(15号)の概要

個人が長期所有の不動産を売却した場合に、通常譲渡益に対して20%の税率で所得税・住民税が課税されますが、譲渡代金を一定の事業用資産の買換えに充てた場合には、譲渡益に対する税金を最大1/5に軽減して課税を繰り延べ、買換えを税制面から促進させようとする制度です。数ある買換え特例制度の中で今回期限切れとなるのが15号買換えとあって、適用範囲が広く、一番使い勝手がいいものです。

2. 主な適用要件

(1) 譲渡資産の範囲

- ① 国内にある店舗・工場・事務所・農地などの事業用不動産等であること
事業と称するに至らない不動産の貸付で、相当の対価を得て(赤字は原則ダメ)継続的に行う(一時貸付はダメ)ものの用に供されている不動産等含む
- ② 譲渡の年1月1日において、所有期間が10年を超えていること
- ③ **譲渡が平成18年12月31日までに**行われること

(2) 買換え資産の範囲

- ① 国内にある事業用資産に該当すること(譲渡資産の事業用資産に準ずる)
事業用資産には不動産等に加えて機械装置も含む
- ② 買換え資産の取得時期は、原則譲渡した年の前年から翌年末までの間に限る
- ③ 買換えした土地の面積は譲渡した土地の面積の原則5倍以内であること(5倍を超える場合は、超える部分は通常課税)

3. 税額計算事例

(1) 前提条件

譲渡資産の譲渡価額1億円、取得価額1000万円、買換え資産の取得価額1億円

(2) 譲渡による税額計算

$(1\text{億円} \times 20\%) - (1000\text{万円} \times 20\%) = 1800\text{万円}$ (課税対象所得金額)

$1800\text{万円} \times 20\% = 360\text{万円}$ (譲渡による税額)

※特例適用なしの場合の税額 1800万円(特例の5倍)

4. 不採算の不動産から収益力のある不動産への買換え事例

(売却土地の例)

- ・他人に貸している土地(貸地)
- ・古貸家、古アパート敷地
- ・駐車場敷地
- ・店舗、工場の敷地、農地

(購入物件の例)

- ・制度融資が受けられる賃貸マンション、アパート
- ・保証金が得られるロードサイドの店舗、クリニック
- ・高利回りの中古物件
- ・高利回りのマンション、オフィス

他にも効果として、①相続税対策、②収入の子供への効率的な分配、③遺産相続争いの防止、

④不動産の維持管理の容易性、⑤自己資金充当によるリスク軽減、なども期待できます。

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようご留意願います。

大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目11番16号桃陽ビル202号 西野会計事務所

TEL 06-6774-8282 FAX 06-6774-8281

E-mail : nishikai@kiu.biglobe.ne.jp

URL : <http://www5a.biglobe.ne.jp/~nishino>