

【Aさんの悩み】

Aさんは、親の代からやっている駅前の事務所（土地・建物は自己所有）を経営していますが、「事務所を売却してくれないか」という話を持ちかけられた。駅前を大規模に再開発する話が持ち上がっているようです。

現在、所有している土地・建物の時価（売却価格）は2億円、相続で取得したのでいくらで買ったかは不明です。税金が心配なので、売却する前に税理士に相談しにきました。

税理士：「いくらで買ったかは不明の場合には、売却価格の5%で買った、とみなされます。」

Aさん：「つまり2億円の5%、1000万円で買ったことになる。えっ、1億9000万円が売却益とみなされるの？」

税理士：「その通りです。勿論、長期所有ですので、所得税・住民税あわせて20%だけ税金が発生します。つまり、

譲渡所得＝譲渡価格2億円－概算取得費2億円×5%＝1億9000万円

所得税・住民税＝譲渡所得1億9000万円×長期の税率20%＝3800万円

となります。」

Aさん：「現金2億円を受け取って、税金3800万円取られて、手元に残るのは1億6200万円か。多いような、少ないような。」

税理士：「いやいや、ここで一工夫があります。税金3800万円を大幅に減らす方法が。」

【税金を減らす方法】

Aさん：「ばれたらヤバイ話じゃないでしょうね。」

税理士：「当然です。**事業用資産の買換え特例**というのですが、手に入れた2億円で別の事業用不動産、例えば賃貸用マンションを買うのです。」

Aさん：「それでどうして税金が減るのですか？」

税理士：「税務署が『**売ったんじゃない、買い換えたのだ**』という、まるで子供の屁理屈のような言い分を認めるんです。売ったんじゃないから譲渡所得に対する課税は発生しない、という特例です。」

Aさん：「うれしい話ですが、そもそも何で税務署はそんな子供の屁理屈を認めるんですか？」

税理士：「色々理由はあります。不動産売買を活性化させた方が結局税収が増える、というのが一番だとは思いますが、Aさんにとっては、買い換え特例は減税ではなく、**課税の繰り延べ**であることを理解することが重要です。」

Aさん：「何ですか、**課税の繰り延べ**って？ 減税とは違うのですか？」

税理士：「はい、買換特例には、根本的には税金は減らす効果はなく、あくまで**納税時期を遅らせることしかできない**のです。」

【課税の繰り延べの意味】

税理士：「今お持ちの駅前にある不動産を2億円で売却し、郊外の賃貸用マンションを2億円で購入したとしましょう。この後、2億円で購入した賃貸用マンションを、直後に2億円で売却したとしましょう。税金はいくらかかるとおもいます？」

駅前不動産	買換え	賃貸用 マンション	売却	現金
取得費 1000 万円	⇒	取得費 2 億円	⇒	2 億円

この時、いくら税金がかかる？

Aさん：「えっ、2億円で買ったマンションを2億円で売るので、1円も儲かりませんよね。だから税金はゼロなんじゃないですか？」

税理士：「買い換え特例を適用しないで、駅前不動産を売却したときに税金 3800 万円を支払っていただければその通りで税金は発生しません。

ところが買い換え特例を適用した場合、**1000 万円相当の駅前不動産を賃貸用マンションに買い換えたのだから、賃貸用マンションは 1000 万円で手に入れたとみなされる**のです。これを税務上の取得費といいます。」

Aさん：「すると、**1000 万円で手に入れたマンションを 2 億円で売るので、1 億 9000 万円儲かったとみなされる**のですか？」

税理士：「その通り。」

Aさん：「では、賃貸用マンションを売却しなければ、ずっと税金は払わずにすむのですね？」

税理士：「そのはずですが、売却しなくても建物部分には税金が発生します。」

Aさん：「どうして？」

税理士：「賃貸用マンション総額2億円のうち、土地は1億5000万円（75%）、建物は5000万円（25%）だったとしましょう。買い換え特例を適用しない場合、建物5000万円は減価償却で、不動産所得の必要経費に算入でき、所得税が軽減されます。」

Aさん：「それが？」

税理士：「買い換え特例を適用した場合、土地は750万円、建物は250万円とみなされますので、減価償却に計上できるのは5000万円ではなく、たった250万円となります。」

Aさん：「でも、土地は減価償却しませんよね？」

税理士：「そうです。土地の部分は『売らない限り』税金を払う必要はありません。」

【圧縮限度率 80%】

Aさん：「だいたい話はわかってきました。もう一度整理すると、今、所有している事務所を2億円で売却して、2億円の賃貸用マンションを購入すれば、譲渡所得はゼロとみなされるのですね。」

税理士：「いや、残念ながらそうはいかないんです。」

Aさん：「譲渡所得はゼロにはならないんですか。」

税理士：「ええ、もしゼロにできるのであれば『圧縮限度率は100%』ということになるのですが、現実には『圧縮限度率は80%』どまりなんです。」

Aさん：「結局、どうなるんです？」

税理士：「『圧縮限度率が100%』ならば、売却益（譲渡所得）1億9000万円全額が繰り延べられるのですが、『圧縮限度率は80%』なので売却益（譲渡所得）1億9000万円の80%、1億5200万円だけ繰り延べられ、残りの20%、3800万円だけ譲渡所得が発生したものとみなされ、所得税・住民税が課税されます。即ち、 $3800 \text{ 万円} \times \text{税率 } 20\% = 760 \text{ 万円}$ だけ税金をはらわねばなりません。」

Aさん：「特例を使わなければ税金は3800万円、特例を使えば税金は760万円、5分の1になる。」

税理士：「圧縮限度率80%の効果です。」

ただし、くれぐれも所詮、課税時期の繰り延べに過ぎないことを忘れないでください。次に売却するまでに、総額3800万円の税金を負担することに違いはありません。」

【買換資産の金額】

Aさん：「ところで、買い換える賃貸用マンションは2億円ちょうどでないといけないの？」

税理士：「そんなことはありません。ただし、多すぎる場合と、少ない場合には注意が必要です。」

Aさん：「どうして？」

税理士：「まず、多すぎる場合です。具体的には買い換える土地（賃貸マンション）の面積が、譲渡する土地（駅前不動産）の面積の **5倍以内** でないと特例は適用できません。」

Aさん：「そりゃまたどうして？」

税理士：「新規に取得する土地が大きすぎて、**買い換えとはみなせない**ということでしょう。税務署にしてみれば、駅前不動産の売却は、新規取得の資金獲得のための付け足しみたいなもんだろうと。」

Aさん：「なるほど、だから金額ではなくて面積が基準なんだ。」

税理士：「次に少ない場合です。所有不動産を2億円で売却しておきながら、次買った物件が1億円だったとしたら、税務署はこうみなすんです。『所有不動産の半分だけ買い換えし、残りの半分は売却したのだ』と。売却したとみなされる部分からは所得税・住民税が発生します。」

Aさん：「それはそうだね。極わずかの不動産を新規取得して『全額買い換えた』と認められるわけではないよね。」

Aさん：「そうそう、大きすぎるのではなく、ほんのちょっとだけ大きい場合にはどうなるの。」

税理士：「例えば賃貸用マンションが2億2000万円の場合ですね。その場合、

『駅前不動産2億円の買い換え』＋『現金2000万円で不動産購入』

とみなされます。『現金2000万円で不動産購入』で譲渡所得が発生するはずもなく、2億円ちょうどの物件を取得した場合と同じ税金になります。」

19 特定事業用資産の買換えの特例の活用

譲渡資産の譲渡価額	2 億円
譲渡資産の取得費	不明（概算取得費 1000 万円）
貸しビルの解体撤去費	600 万円
譲渡に要した仲介手数料	500 万円
貸しビルの未償却残高	900 万円（取り壊す）
買換資産の取得価額	2 億 5000 万円

本問の場合、買換資産の金額の方が大きいので、

『譲渡資産 2 億円の買い換え』 + 『現金 5000 万円で不動産購入』

以下、2 億円の買い換え部分について考えます。

まず、特例が適用されない場合を考えましょう。

譲渡価額（売却価額）		+20,000 万円
取得費（購入価額）	▲1,000 万円	▲3,000 万円
貸しビルの取壊し損失	▲900 万円	
解体撤去費	▲600 万円	
仲介手数料	▲500 万円	
譲渡所得（売却益）		+17,000 万円

圧縮限度率が 80%なのでしか認められないので、2つの部分に分けましょう。

		80%部分	20%部分
譲渡価額（売却価額）	+20,000 万円	+16,000 万円	+4,000 万円
取得費等	▲3,000 万円	▲2,400 万円	▲600 万円
譲渡所得（売却益）	+17,000 万円	+13,600 万円	+3,400 万円

80%部分は「売ったのではない」ということで、譲渡所得がゼロになるように取得費が、そのまま譲渡価額になります。

	80%部分	20%部分
譲渡価額（売却価額）	+2,400 万円	+4,000 万円
取得費等	▲2,400 万円	▲600 万円
譲渡所得（売却益）	0 万円	+3,400 万円

よって、特例を適用した場合の税金は

$$\text{所得税・住民税} = 3,400 \text{ 万円} \times 20\% = 680 \text{ 万円}$$

になります。

新規に取得した買換資産の税務上の取得費は

$$\text{買い換え部分} (2,400 \text{ 万円} + 4,000 \text{ 万円}) + \text{現金購入部分} 5,000 \text{ 万円} = 11,400 \text{ 万円}$$

となります。

2,400 万円に関しては「もともとの資産 3000 万円のうち 80%部分は売却しなかった（買い換えただけ）」とイメージしてください。