

Case Study

豊かな資産形成のためのシリーズ講座・第15回

特定の事業用資産の買換え特例を利用した資産組み換え

平成21年度税制改正で、「特定の事業用資産の買換え特例」が平成23年12月末まで延長になりました。今号では、この特例を利用した資産組み換えをご紹介します。



事業用資産の買換え特例とは

事業用資産を売却した場合、本来は譲渡益に対して税金が課税されるので、手許に残る投資資金で資産組み換えを行っても、ダウンした資金を取り戻すのは並大抵ではありません。しかし、事業用資産を取得した場合、買換えた部分については投資の継続とみなし、譲渡益のうち80%が繰延べされる制度があります。この「特定の事業用資産の買換え特例」は、有効活用できない駐車場などの土地を売却し、都心の高収益物件などに組み変えた場合でも、要件を満たせば適用可能です。収益性の向上だけでなく、節税効果もあり、相続対策としても有効に活用できます。

【状況】 A氏は、東京都T市内にある500坪の土地を月極駐車場として運営していますが、収益性が低いため、収益性の高い資産への組み換えを考えています。その際、譲渡税や相続税の圧縮も図りたいと思っています。何か良い方法はあるでしょうか。

- 所在地：東京都T市
- 敷地面積：約500坪
- 収容台数：65台（うち50台分が稼働）
- 時価総額：5億円

【現況収入】

年間収入：900万円（1.5万円／月×50台×12ヶ月）

【コスト】

固都税：約420万円

手取り収入：約480万円



※駐車場イラストはイメージとなります。



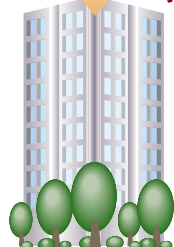
【対策】

- ・事業用資産の買換特例を利用し、譲渡所得の圧縮を図る。
- ・収益性の高い不動産に組み換え安定的に収入を確保する。
- ・小規模宅地の評価特例により、相続税評価額を圧縮させる。

売却 【譲渡価額】5億円



事業用資産の買換特例を活用



購入

【取得価額】4.4億円※
 【取得資産】一棟ビル
 ●所在地:東京都M区
 ●時価総額:4.2億円
 (土地:3億円、建物1.2億円)
 ●敷地面積:60坪
 ●年間収益:2,400万円

※駐車場・一棟ビルイラストはイメージとなります。

※取得価格は諸費用が含まれています。

【事業用資産の買換特例の計算方法】

- (1) 譲渡所得(収入金額)の計算
 $5億円 - (4億4,000万円 \times 80\%) = 1億4,800万円 \dots \textcircled{1}$
- (2) 必要経費(取得費・譲渡費用)の計算
 $(2,500万円 + 1,700万円) \times \frac{1億4,800万円(譲渡所得)}{5億円(譲渡資産の譲渡価額)} = 1,243万円 \dots \textcircled{2}$
- (3) 課税譲渡所得金額の計算
 $\textcircled{1} - \textcircled{2} = 1億3,557万円$
- (4) 税額の計算
 $1億3,557万円 \times 20\% = 2,711万円$
 ※事業用資産の買換え特例を利用せずに売却した場合
 $(5億円 - (2,500万円 + 1,700万円)) \times 20\% = 9,160万円$
9,160万円 - 1,243万円 = 7,917万円の税額圧縮

【相続税評価額および手取り収入の比較】

相続税評価額(※相続人は一人として計算)

(1) 現状(駐車場)で相続が発生した場合

土地路線価 小規模宅地評価減 土地相続税評価額
 $5億円 \times 0.8 - (4億円 \times \frac{200m^2 \times 50\%}{1,652m^2}) = 3億7,578万円$

基礎控除 税率 控除額
 $(3億7,578万円 - 6,000万円) \times 50\% - 4,700万円 = 1億1,089万円$

(2) 組み換え後に相続が発生した場合

土地について
 土地路線価 (1-借地権割合×借家権割合) 小規模宅地評価減割合
 $3億円 \times 0.8 \times (1-70\% \times 30\%) \times 50\% = 9,480万円 \dots \textcircled{1}$

建物について……貸家評価
 固定資産税評価額 (1-借家権割合)
 $1億2,000万円 \times 0.7 \times (1-0.3) = 5,880万円 \dots \textcircled{2}$
 $\textcircled{1} + \textcircled{2} (土地・建物相続税評価額) = 1億5,360万円$

相続税課税評価額
 土地・建物相続税評価額 基礎控除(5,000万円+1,000万円×1人) 税率 控除額 相続税額
 $(1億5,360万円 - 6,000万円) \times 40\% - 1,700万円 = 2,044万円$
1億1,089万円 - 2,044万円 = 9,045万円の税額圧縮

手取り収入

(1) 現状(駐車場)の手取り収入

年間収入 固都税
 $900万円 \times 420万円 = 480万円$

(2) 組み換え後の手取り収入

年間収入 固都税・管理費他
 $2,400万円 - 約250万円 = 2,150万円$
 ※(20万円/戸×10戸)×12戸

2,150万円 - 480万円 = 1,670万円の収入アップ

【効果】

- 事業用資産の買換え特例を利用することにより、譲渡益の80%が繰り延べとなり譲渡益課税が軽減されました。
- 都心のビルに組み換えることで、土地は貸家建付地評価、建物は貸家評価に加え小規模宅地の評価減の特例が利用でき、相続税の圧縮を図れました。

【注意点・デメリット】

- 事業用資産の買換特例を利用するためには、事業用資産であることや譲渡の年の1月1日において所有期間が10年を超えるものであること等、いくつかの適用要件がございますのでご注意ください。
- 駐車場を事業用資産として認めてもらうためには、それなりの資本投下(例えば、ライン・車止め・アスファルト舗装・フェンス・街灯などの設置)が必要となります。
- 記載の内容は概算ですので、状況によって異なりますのでご注意ください。

※本誌掲載のシミュレーションは一例で、ご所有物件、ご売却物件ご購入物件その他の条件により適合しない場合があります。
 ※個別の税務上の取扱いについては所轄の税務署または税理士等の専門家にご相談ください。

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。
 将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株)リアルプラン営業本部 事業推進グループ フリーコール

0120-977-131

午前9時30分～午後5時30分
 (毎週水曜定休)