

Case Study

豊かな資産形成のためのシリーズ講座・第12回

事業用資産の買換特例を利用した 資産組み換え

「事業用資産の買換特例」とは、個人が事業用資産を譲渡して、一定期間内に事業用資産を取得した場合の譲渡所得に対する制度です。今号ではこの特例を適用した資産の組替えをご紹介します。

収益性が低い、もしくは老朽化した事業用不動産をご所有の方が、資産の組換えをされる際に利用できる制度として事業用資産の買換え特例制度があります。今回はこの特例を活かした資産組み換え対策の一例をご紹介します。

【状況】

A氏は地主で、2億円の資産を持っていますが、その多くが分散した貸宅地です。地代だけでは収益性が悪いため、収益性が高い不動産への組み換えを検討しています。

現在の資産：都内に貸宅地を複数所有

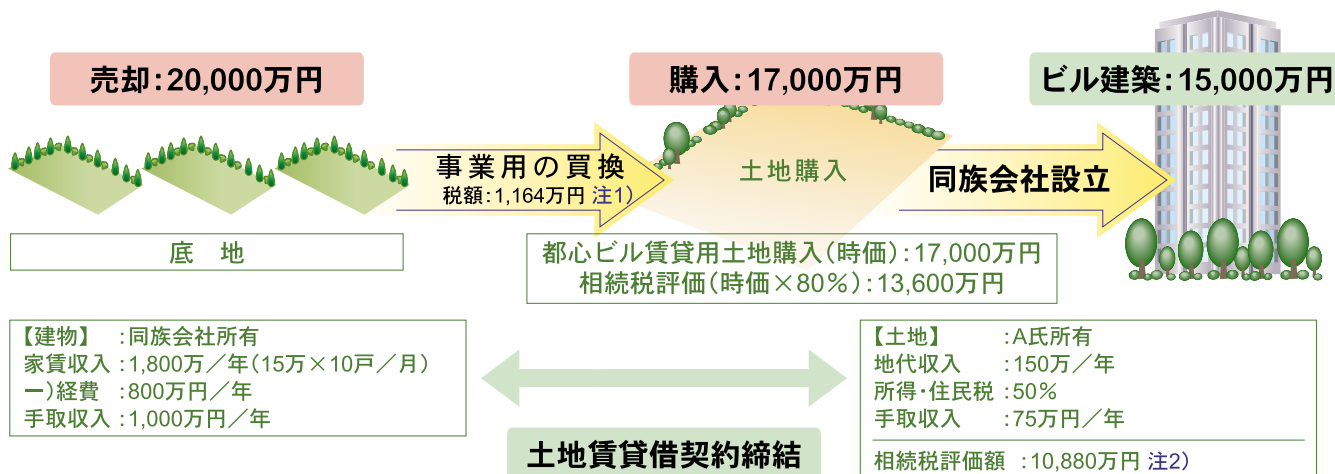
総資産：2億円（時価）

相続税評価額：1億6,000万円
(2億×80%)



【対策】

1. 事業用資産の買換え特例を利用し、底地権を売却して東京都心の賃貸用ビルの土地を取得します。
2. 同族会社を設立して、会社が金融機関から融資を受けてビル(建物)を取得します。
3. 同族会社とA氏との間で「土地賃貸借契約」を結び、税務署に「無償返還に関する届出書」を提供します。



注1) 事業用資産の買換特例の計算方法

1) 収入金額を求める $\frac{\text{譲渡資産の譲渡価額} - \text{買替資産の取得価格}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}} = \frac{20,000\text{万円} - (17,000\text{万円} \times 80\%)}{20,000\text{万円}} = 6,400\text{万円} \cdots A$

2) 必要経費(取得費・譲渡費用)を求める $\frac{\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}} = \frac{(1,000\text{万円} + 800\text{万円})}{20,000\text{万円}} = 576\text{万円} \cdots B$

3) 課税譲渡所得金額 $A - B = 5,824\text{万円}$

4) 税額 $\text{課税譲渡所得金額} \times \text{長期譲渡所得税率} = 5,824\text{万円} \times 20\% = 1,164\text{万円}$ ※1

※1 この特例を使わずに売却した場合... $\left\{ \frac{\text{譲渡価額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用}}{\text{譲渡価額}} \right\} \times 20\% = \frac{20,000\text{万円} - (1,000\text{万円} + 800\text{万円})}{20,000\text{万円}} \times 20\% = 3,640\text{万円}$
 $3,640\text{万円} - 1,164\text{万円} = 2,476\text{万円の税額圧縮}$

注2) 土地の無償返還に関する届出書の提出

$\frac{\text{更地価額}}{\text{取得価格}} \times 80\% = \frac{13,600\text{万円}}{17,000\text{万円}} \times 80\% = 10,880\text{万円}$

※この税制はあくまで課税の繰越であり、不動産の取得費については現在所有の不動産の価額を引き継ぎますのでご注意ください。

【効果】

- 事業用資産の買換特例によって、底地を売却したことによる譲渡益の80%が繰り延べになり、譲渡益課税が軽減されます。
- 新たに取得したビル(建物)の土地は、税務署に「無償返還に関する届出書」を提出することによって、同族会社側で課税される借地権の設定に伴う権利金の認定課税を回避することができます。
- 同族会社がビルを取得することにより、建物の減価償却が取れます。
- 資産の分散が図れるので所得税対策になります。
- A氏は同族会社から固定資産税の2~3倍の地代が受け取れます。また、それにより相続税評価額が20%減になります。
 ※固定資産税の2~3倍程度の地代を払わない場合には評価減が受けられないので注意。
- 同族会社はビルの家賃収入から利益を積み立て、相続発生時にビルの土地を買い取ることで、納税資金対策になります。仮に積立金が少額な場合でも借入金で購入します。この借入金利子は法人で損金となりますが、個人が単純に延納した場合は利子分は経費化できません。
- 被相続人となる社長が会社の株式を所有している場合、その株式は相続の対象となり株式の評価もあがりまますので、ビル所有の株式は相続人予定者だけの所有にしたほうが良いでしょう。

※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さ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) 都心営業本部 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)