



～「事業用資産の買換え特例」の活用～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



賃貸マンション・アパートなど事業用資産には、収益力が高く非常に優秀なものもあれば、老朽化により入居率・賃料が下がり収益が悪化していたり、修繕費などの維持・管理のコストが増加し保有するメリットが薄れてきているものもあるかと思います。収益性の低い事業用資産を売却し、競争力・利用価値の高い立地で安定収益が期待できる資産に買換え、所有不動産を組換えることは保有資産の価値を守り高める対策のひとつです。不動産の組換えをする場合に重荷になるのが不動産売却に対する税金ですが、事業資産の買換え特例制度をうまく活用することで、税負担を軽減し効果的な資産の組換えができるようになります。

1. 賃貸用不動産を売却したときの税金

賃貸マンション・アパートなど不動産を売却した場合には、譲渡所得（譲渡益）に対して、所得税・住民税が課税されます。譲渡損失が発生する場合には、所得税・住民税は課税されません。なお、その譲渡損失は同年中に売却した不動産の譲渡所得と損益通算することはできませんが、他の所得と損益通算することができません。

$$\begin{aligned} \text{①譲渡所得（譲渡益）} &= \text{売却代金} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) \\ \text{②税金（所得税・住民税）} &= \text{譲渡所得（上記①）} \times [\text{税率}] \end{aligned}$$

所 有 期	
短期（譲渡の年の1月1日で5年以下）	長期（譲渡の年の1月1日で5年超）
〔税率〕 39% (所得税 30% ・住民税 9%)	〔税率〕 20% (所得税 15% ・住民税 5%)

2. 特定事業用資産の買換え特例

事業用に利用している土地や建物を売却して、一定期間内に土地・建物・機械に買換えて事業に使用した場合に、売却したときの税金が、最大で80%軽減（繰延）される制度です。

(1) 軽減される税額

① 売却代金 ≤ 買換代金の場合 ⇒ 本来の税金 × 80%

② 売却代金 > 買換代金の場合 ⇒ 本来の税金 × (買換代金 ÷ 売却代金) × 80%

※税金が80%軽減されるので、売却代金以上の買換え資産を取得した場合、実質的に課税される税率は、20% × 20% (1-80%) の4%に軽減されます。

(2) 譲渡資産と買換資産の要件

いずれも事業用であることが条件となります。貸付用不動産で事業的規模でなくても、相当な対価を得て、継続的に行われているものは「事業に準ずるもの」として事業用資産に含まれます。

〔 譲渡資産 〕 国内の土地等又は建物等で所有期間が10年超のもの

〔 買換資産 〕 国内の土地等（注）、建物、構築物

（注）事務所等の一定の建築物等の敷地に供され、面積300㎡以上の土地に限る。

（たとえば、砂利敷の青空駐車場は買換資産には該当しない。）

(3) 買換資産の取得期限、事業供用期限

売却した年の「前年」「同年」「翌年」中に買換資産を取得し、その取得日から1年以内に事業の用に供すること。

(4) 注意事項

この特例は、税金が免除されるのではなく「課税の繰延べ」です。買換え資産を近い将来に売却を予定している場合などは注意が必要です。

※この特例制度の適用期限は、平成29年3月31日までの譲渡になっています。
税制上有利な制度を活用して不動産の組換えをご検討されてみてはいかがでしょうか。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）

〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号

TEL：075-708-5591 FAX：075-708-5592 E-mail：murao-kimio@tkcnf.or.jp