

『土地有効利用の具体的方法(5)』

－特定の事業用資産の買換え特例を活用した具体例－

今回は「特定の事業用資産の買換え」の定義・条件・メリット・デメリットについて説明致しました。今回は事業用資産の買換えを活用した相続対策の税務面から見た具体例について考えてみましょう。事業用資産の買換え特例については、原則として平成13年12月31日までの間に一定の条件に該当する場合に限り適用される。国内にある土地等・建物・または構築物で、譲渡の属する年の1月1日において所有期間が10年を越える資産を譲渡し、国内にある土地等・建物・構築物または機械および装置に置き換えた場合の事業用資産の買換え(21号買換え)については、平成12年12月31日をもって措置法の期限が到来します。

《事業用資産の買換えを活用した相続対策の具体例》
ある事例をもとに具体的な税金計算をしてみましょう。

所有財産

- ① 駐車場用地(所有期間15年・地積2,000㎡)
相続税評価額2億円(時価2億5,000万円、取得価額6,000万円)
 - ② 自宅用地(所有期間20年・地積200㎡)
相続税評価額6,000万円(小規模宅地の減額後 1,200万円)
 - ③ 預貯金 1億円 ④ その他 800万円 相続税評価額合計3億2,000万円
- (2) 相続人 配偶者はすでに死亡しており子供1人の場合。

事業用資産の買換え

- ① 駐車場用地を時価である2億5,000万円で譲渡し、都心部の賃貸オフィスを買換えて取得。
譲渡経費は考慮しない。
- ② 買換えて取得する不動産は以下の条件である。
土地…200㎡ 時価2億5,000万円(相続税評価額と同額とする)
建物…2億円(固定資産税評価額は1億2,000万円とする)購入資金は現金2億5,000万円
(譲渡分)と借入金2億円で充当

借地権割合…70% 借家権割合…40% 賃貸割合…100%

小規模宅地等の減額を適用する場合は200㎡ まで50%。

(4) 買換え特例(21号買換え)による譲渡所得税の計算

- ① $2億5,000万円 \times 20\% - 6,000万円 \times 20\% = 3,800万円$ (譲渡所得金額)
- ② $3,800万円 \times 26\% = 988万円$

(5) 相続対策としての効果

【対策前】

- ① 課税価格
 $2億円(駐車場用地) + 1,200万円(自宅の場規模宅地の減額後の金額) + 1億円(預貯金) + 800万円(その他) = 3億2,000万円$
- ② 相続税額
 $3億2,000万円(課税価格) - 6,000万円(基礎控除額) = 2億6,000万円(課税遺産総額)$
 $2億6,000万円(課税遺産総額) \times 50\% - 3,520万円 = 9,480万円 [A]$

【対策後】

- ① 課税価格
 $9,000万円(※買換土地) + 7,200万円(※買換建物) + 6,000万円(自家用地) + 1億円(預貯金) - 1,000万円(※譲渡所得税) + 800万円(その他) - 2億円(借入金) = 1億2,000万円$
- ② 相続税額
 $1億2,000万円(課税価格) - 6,000万円 = 6,000万円(課税遺産総額)$
 $6,000万円(課税遺産総額) \times 30\% - 520万円 = 1,280万円 [B]$

※買換土地

$2億5,000万円 \times (1 - 70\% \times 40\%) \times 100\% = 1億8,000万円$

$1億8,000万円 \times 50\% = 9,000万円$ (小規模宅地等減額後、借地割合100%)

※買換建物

$1億2,000万円 \times (1 - 40\%) \times 100\% = 7,200万円$

上記算式からわかるように対策後は[A] - [B]で8,200万円の効果があります。