

5分でわかるマイホームの税金シリーズ（売却編）

IV.譲渡所得税金の基本

事業用資産の買換え特例



税理士法人 スマートシンク

代表税理士 菊地 則夫

社員税理士 宿谷 紫

税理士 山内 孝宏

税理士 漆谷 耕太



不動産売却の税金

不動産を売却して利益が出る場合には、その売却益に対して所得税と住民税が課税されます。
この税額は他の所得とは区分して計算します。(=分離課税)

(計算式)

譲渡所得 = 売却金額 - (取得費 + 譲渡費用)

税額(所得税・住民税) = **譲渡所得** × 税率

売却の翌年に確定申告が必要です。

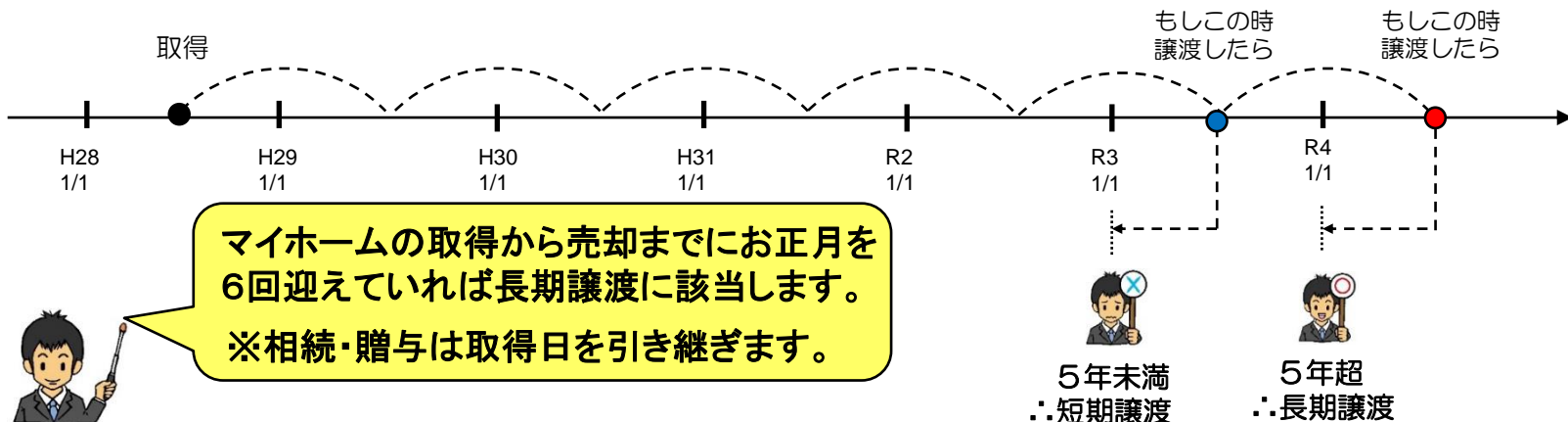
なお、**譲渡所得** がマイナスの場合には税金はかかりません。

(建物)減価償却後

所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得税15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税 4%

税務上の“5年超”(長期譲渡)の数え方

・・・売却した年の1月1日時点で5年超か否かを判定する。



マイホームの取得から売却までにお正月を6回迎えていれば長期譲渡に該当します。
※相続・贈与は取得日を引き継ぎます。



事業用の買換え特例 チェックリスト

以下の要件を満たせば、事業用の買換え特例が使えるようになります。

- ①譲渡年1月1日現在所有期間が10年超の土地・建物・構築物であること
- ②譲渡資産は事業用、貸付用財産が対象（マイホーム・未利用資産は不可）
- ③買換資産に土地等がある場合、事務所等敷地に供されている面積が300㎡以上であること
- ④買換資産は事業用、貸付用財産が対象
- ⑤買換資産が土地等の場合、譲渡した土地等の面積の5倍までであること
- ⑥個人・法人共に令和5年3月31日までの適用
- ⑦課税の繰延割合は80%まで

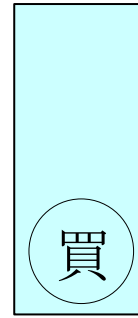
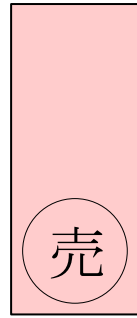
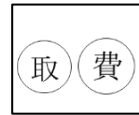
※適用できるか否かの判断は、必ず事前に税理士又は税務署にご確認下さい。

Ⅱ. 特定事業用資産の買換え特例

【事業用の買換え特例のメリット】
譲渡所得を最大80%も圧縮
(つまり20%に圧縮)が可能



譲渡所得



実際



税務上

【事業用の買換え特例のデメリット】

買換資産の税務上の取得費が小さくなるため、

- ① 今後の減価償却費が小さくなってしまふ
= 毎年の不動産所得が大きくなってしまふ
- ② 将来売却する際の譲渡所得が大きくなってしまふ



区分マンションを購入

※画像はイメージです。

	譲渡所得の算式	買換資産の取得価額
売 > 買 の場合	$\text{売} - \text{買} \times 80\% - (\text{取} + \text{費}) \times \frac{\text{売} - \text{買} \times 80\%}{\text{売}}$	$(\text{取} + \text{費}) \times \frac{\text{買} \times 80\%}{\text{売}} + \text{買} \times 20\%$
売 = 買 の場合	$\text{売} \times 20\% - (\text{取} + \text{費}) \times 20\%$	$(\text{取} + \text{費}) \times 80\% + \text{売} \times 20\%$
売 < 買 の場合		$(\text{取} + \text{費}) \times 80\% + \text{買} - \text{売} \times 80\%$

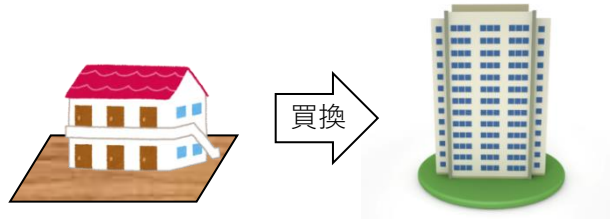
(注) 符号の説明

- 売 譲渡資産の売却価額
- 取 譲渡資産の取得費
- 買 買換資産の取得価額
- 費 譲渡資産の譲渡費用

租税特別措置法第37条六号関係
適用期限: 令和5年3月31日まで

Ⅱ. 特定事業用資産の買換え特例

(計算例)



売 譲渡資産 1億円	買 買換資産 1億円
収入 1億円	80% 課税の繰延 8,000万円
	20% 課税 2,000万円

取 取得費 500万円	
	80% 課税の繰延 400万円
	20% 課税 100万円

(注) 説明の便宜上、**費** 譲渡費用は考慮していません。

1. 原則 (買換特例の適用なし)

①譲渡税

1億円 - 500万円 = 9,500万円

9,500万円 × 20.315% = **1,930万円**

②買換資産の取得価額

1億円 (実際の購入金額)

メリット

事業用の買換特例を使うことで、
譲渡税が約1,544万円も少なくなる。

2. 買換特例を適用した場合

①譲渡税

2,000万円 - 100万円 = 1,900万円

1,900万円 × 20.315% = **386万円**

②買換資産の取得価額

400万円 + 2,000万円 = 2,400万円

デメリット①

2,400万円をベースに今後の
減価償却費(経費)を計算する。

デメリット②

買換資産の取得時期
= 買換資産の実際の取得時期

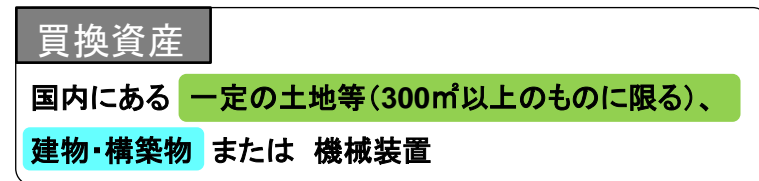
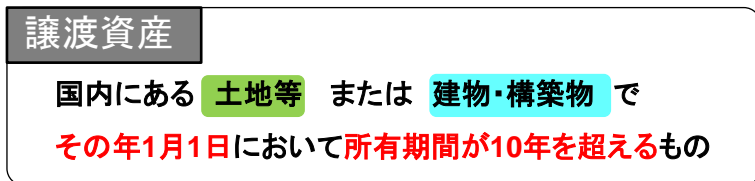
※取得時期は引き継がないので
次の売却時期に要注意!

租税特別措置法第37条六号関係
適用期限: 令和5年3月31日まで

特定事業用資産の買換え特例

適用要件： 所有期間が10年超の土地、建物等を譲渡し、土地、建物、機械装置等を取得した場合に売却益の80%相当額の課税が繰り延べられます。(令和5年3月31日までに譲渡したものに限り)

《 9号買換え 》



Q: 買換え特例は適用したほうが有利か？

買換資産である **土地** については、ほとんどのケースで**300㎡の面積要件**を満たさず、**土地** を買換資産として特例を適用することはできません。

また、**建物** のみを買換資産として特例を適用することはできますが、あえて特例を適用しないほうが有利なケースもあるため注意が必要です。

買換特例を適用した場合の買換資産の取得価額は、実際の購入金額ではなく、買換え前の譲渡資産の取得費を基にして計算します。例えば、かなり昔に購入したもので取得価額が不明の場合には、譲渡収入の5%で計算して、これをそのまま引き継ぐため、買換資産の取得価額は小さくなります。

したがって、買換資産が **建物** の場合には毎年の減価償却費が少なくなり、毎年の所得税の負担は大きくなります。**建物** のみを買換資産として特例を適用することについては、慎重な検討が必要です。

租税特別措置法第37条六号関係
適用期限: 令和5年3月31日まで

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501/FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

