



事業用資産の買い換えが3年延長へ

1. はじめに

今回から不動産関係の方には従来の JCA NEWS ではなく、不動産有効活用等に有益な情報のみを掲載した「ダントツ不動産ニュース」をお送り致します。どうぞ、ご覧下さい。第1号は事業用資産の買い換えの改正についてです。

2. 改正の内容

事業用資産の買い換えが3年延長され、平成18年12月31日までとなりました。相続税対策として有効な郊外地の駐車場等を売却し、都市部の収益物件に買い換える方法はあと3年間は有効です。

3. 売却益に対する税率

平成15年までは、長期所有の不動産の売却益に対する税率は26% (所得税20%、住民税6%) でした。これが平成16年1月1日以後の譲渡分からは20% (所得税15%、住民税5%) となります。この改正も不動産の買い換えに貢献するでしょう。

4. 具体的計算

例えば、買い換え前の財産内容を駐車場等の土地で相続税評価額5億円とします。また、相続人は子供3人だけとすると、買い換え前の相続税は1億1,700万円です。

これを売却し、都市部の土地を2億円で購入し、その上に3億円でワンルームマンションを建築したとします。そうすると、建物の固定資産税評価額は建築価額の約60%である1億8,000万円になり、さらに相続税評価額は貸家の評価で70%評価の1億2,600万円になります。土地は貸家建付地ということで約80%評価の1億6,000万円になります。つまり、相続税評価額は土地建物合わせて約2億8,600万円となり、相続税は約4,000万円になるのです。

また、当然、駐車場等の時よりも断然に収益力はアップしますので、相続税の納税資金も貯まりやすくなります。

さらに売却に伴う譲渡税(所得税、住民税)も買い換えにより買い換えしない場合(9,500万円)よりも80%が圧縮されるので、1,900万円になるのです。

5. 都市部の不動産でなくとも効果あり

上記4は都市部の不動産に買い換えた例ですが、これには抵抗感のある方もいらっしゃるかと思います。そういう方には駐車場の一部を売却し、その残地にマンション等を建てる方法はいかがでしょう。

駐車場全体を5億円とします。その5分の2である2億円分を売却し、その2億円でマンション等を建てます。土地の2億円は建物になるので、固定資産税評価額は約60%評価の1億2,000万円に、さらに相続税評価額は貸家の評価で70%の8,400万円になります。2億円で売却して、2億円で建てると、1億1,600万円も財産が圧縮できるのです。

当然、財産額の圧縮をしているので、相続税が安くなり、また、買い換えをしたので譲渡税が単に売却するよりも安くなるのは先程の事例と同じです。

6. あと3年が勝負!

特に地主さんは農家であることが多く、なかなか不動産を動かすことに関して抵抗感がある方も多いかと思います。そこで上記5のような自分の土地の中で事業用資産の買い換えを行うのが有効かと思えます。もちろん、売却資金で建てるのは残地ではなく、別の遊休地や駐車場でも構いません。

本来は延長されない方向性だった事業用資産の買い換えです。3年後にはどうなるか分かりません。ここ3年が有効活用の勝負かもしれません。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL:03-5405-4621 FAX:03-5405-4622

大阪本社 TEL:06-4802-6665 FAX:06-4802-6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

不動産税務の相談顧問、営業マン研修、不動産セミナーの講師等、承ります。