

駐車場を5億円で売却すると

- 長期所有の売却益に対する税率は20%
- 先祖代々の土地の原価は5%

$$5 \text{ 億円} - (5 \text{ 億円} \times 5\% + 5 \text{ 億円} \times 3\%) = 4 \text{ 億} 6 \text{ 千万円}$$

$$4 \text{ 億} 6 \text{ 千万円} \times 20\% = 9 \text{ 千} 2 \text{ 百万円}$$

$$5 \text{ 億円} - (5 \text{ 億円} \times 3\% + 9 \text{ 千} 2 \text{ 百万円}) = 3 \text{ 億} 9 \text{ 千} 3 \text{ 百万円 (手取額)}$$

事業用資産の買換えを使うと

$5 \text{ 億円 (譲渡収入)} \times 20\% - (5 \text{ 億円} \times 5\% + 5 \text{ 億円} \times 3\%) \times 20\% = 9 \text{ 千} 2 \text{ 百万円}$

(原則として譲渡益の80%が圧縮される)

$9 \text{ 千} 2 \text{ 百万円} \times 20\% \text{ (税率)} = 1 \text{ 千} 8 \text{ 百万円}$

譲渡収入と購入金額のバランスによって譲渡税が安くなる

事例 買換資産に大規模な修繕を行った場合

Q. 駐車場を売却し、中古の収益ビルを買いましたが、古いものなので、賃貸の用に供するため、大規模な修繕を行い、耐用年数を延ばしました。この修繕費についても「事業用資産の買換え」を使うことができますか。

事例 買換資産の取得期限の 延長

Q. 私は賃貸ビルを売却し、新たに賃貸マンションを建設しようと思います。しかし、建設に1年以上の期間がかかると言われています。取得期限の延長を受けることはできますか。

事例 買換資産の取得期限の 延長

Q. 私は賃貸ビルを売却し、新たに賃貸マンションを建設しようと思います。しかし、資金の問題上、取得期限内に買換資産を取得することができません。取得期限の延長を受けることはできますか。



事例 買換資産の取得の意義 1

Q. 私は昨年、駐車場を売却し、本年に収益物件に買い換える予定だったため、「買換え承認申請書」を提出しました。本年末に中古の収益ビルの契約を行い、翌年初めに引渡しを受けましたが、適用を受けられますか。



事例 買換資産の取得の意義2

Q. 私は昨年、駐車場を売却し、本年に収益物件に買い換える予定だったため、「買換え承認申請書」を提出しました。本年に賃貸マンションの建築請負契約を行い、翌年に引渡しを受けましたが、適用を受けられますか。