

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（東京都千代田区）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第2回 長期的な視点の重要性  
～相続対策としての不動産の買い換え～

いつかはやってくる相続。あまり考えたくないことではあります。大事なことですが、相続において、一番悩みが大きいのは不動産に関することではないでしょうか。どのように分配するか、もしくは生前に引き継ぐのがいいのか、さまざまな方法があるがゆえに、悩ましい問題です。

今回は、相続対策の一つの選択肢である不動産の買い換えについて、事例を基に考えていきたいと思います。

売却時の譲渡税が8割減

代々、相続により受け継いできた土地があり、そこに建物を建てて賃貸不動産として所有していたとします。その土地と建物について、相続対策を兼ねた買い換えを検討します。所有している不動産の売却金額は1億5000万円です。しかし、土地は代々受け継いできたもので、取得価額がわかりません。そのため、譲渡にかかる所得税（以下、譲渡税）がかなりの金額になることが予想されます。

そこで、事業用資産の買い換えの特例を検討することになります。この特例は、売却したときの譲渡益のうち、原則80%にかかる税金を繰り延べできる制度です。この特例の適用を受けるメリットは、売却時点の納税額を抑え、次の不動産の購入資金に充てられるという点です。

事業用資産の買い換え特例の要件

- ・譲渡資産と買い換え資産が共に事業用であること
- ・譲渡資産を10年超保有しており、買い換え資産の土地が300㎡以上など、一定の組み合わせであること
- ・買い換え資産が土地等であるときは、その土地等の面積が原則として売却する土地等の面積の5倍以内であること
- ・資産を譲渡した年か、その前年中、あるいは譲渡した年の翌年中に買い換え資産を購入すること
- ・買い換え資産を取得した日から1年以内に事業に使うこと

譲渡税の差を見てみると、特例を使う場合のほうが、譲渡税の額が1803万9700円少なくなります。（表の【A】）しかし、これはあくまで税金の繰り延べである点がポイントです。この特例を使うと譲渡税の額を抑えることができる一方で、買い換え資産の取得価額が変わります。

後に別の形で税金が増える

譲渡資産の売却額と買い換え資産の購入額が同額であるとき、特例を使う場合と使わない場合

の買い換え資産の取得価額を見てみます。特例を使うと買い換え資産の取得価額に調整が入るため、このケースでは、実際の購入金額よりも取得価額がかなり小さくなります。【B】それにより影響を受けるのが、減価償却費です。仮に0・022の償却率で償却した場合、特例を使うほうが、減価償却費が年間で117万2160円低くなります。【C】

トータルで損になる場合も

それではこのケースの場合、