

1億5000万円で資産を売却（譲渡）し、同額で買い換え資産を購入する場合

 もとものの土地・建物 (譲渡資産)		売却額	取得費	経費 ※売却額の3%
	譲渡資産(土地)	9000万円	450万円 ※不明のため、売却額の5%	270万円
	譲渡資産(建物)	6000万円	3000万円	180万円
	合計	1億5000万円	3450万円	450万円

	特例を使わない場合	特例を使う場合	税金の差額 ※(特例を使わない場合) - (使う場合)
譲渡資産の譲渡所得	1億1100万円	2220万円 ※帳簿上	
譲渡資産の譲渡税	2254万9600円	450万9900円	1803万9700円【A】

買い換え資産(土地)の取得額	1億1100万円	2448万円 ※帳簿上
買い換え資産(建物)の取得額	2254万9600円	3672万円 ※帳簿上
合計	1億5000万円	6120万円 ※帳簿上【B】

特例を使うと、帳簿上の譲渡所得が圧縮され譲渡税が減る一方、買い換え資産の取得費が少なく調整される

買い換え資産(建物)の減価償却費(年間)	198万円	80万7840円【C】
----------------------	-------	-------------

買い換え資産の取得費が抑えられると減価償却費が低くなり、その結果、所得税と住民税が高くなる

10年間の所得税・住民税の差額 ※100円未満切り捨て		504万円	▲504万円【D】
--------------------------------	--	-------	-----------

買い換え資産を10年後に1億4000万円で売却した場合

買い換え資産の譲渡所得	590万円	8297万8400円	
買い換え資産の譲渡税 ※100円未満切り捨て	119万8500円	1685万7000円	▲1565万8500円【E】

買い換え資産の取得費が抑えられると、その後譲渡したときに譲渡所得が高くなり、譲渡税も高くなる

このケースでは特例を使うとトータルで損になる

▲265万8800円

トータルではどちらが得になるのでしょうか。まとめると、特例を使う場合のほうが、使わない場合より、265万8800円分、税金が高くなります。買い換え資産を保有して売却するまでを考えると、特例を使わない場合のほうが、トータルで見ると税金が安くなりました。

もちろん、これは必ずそうなるわけではなく、買い換え資産の保有期間や売却金額、個人の所得税の累進税率の違いなどによってさまざまな結果になるので、一概にはいえません。そのため自分の場合はどうなるのか、見通しを立てて、この特例の利用を検討することが大事です。

相続人への申し送りが必須

それに加えて、相続が絡む場合には、気を付けなければなりません。この特例を利用して不動産を売却し、買い換え資産を購入した後、相続が発生するとします。相続人がその買い換え資産を売却する際には、状況を理解して、相応の税金を納める必要があります。

また2024年4月以降の買



今回の解説
 税理士事務所エールパートナー
 (東京都文京区)
 税理士・行政書士
木戸真智子氏

2015年4月、税理士事務所エールパートナー開業、不動産オーナーの節税や相続対策、補助金、資金調達、資金繰りの支援、企業のM&A支援などを中心に手がけ、関与先件数は221件。女性だけの会計事務所として女性が子育てしながら働きやすい職場をつくり、23年に「月刊実務経営ニュース」から取材を受ける。税務調査対応に強く、税務調査の実態についてのコラムも執筆。

い換えにも注意が必要です。同月以降にこの特例を利用する場合は、譲渡資産の譲渡日もしくは買い換え資産の取得日のいずれか早い日の属する四半期から2カ月以内に概要を記載した届け出書を提出しなければなりません。そのため、この買い換え特例は、売却を決めた時点で譲渡と買い換えをワンセットで考える必要があるのです。

不動産に関する相続対策を検討する際には、長期的な視点でのシミュレーションと話し合いを行うことがとても重要になってきます。