



底地の購入後の売却による建築資金の捻出

1. 借地権の問題解消

地主さんから土地を借り、その上に建物を建てて住んでいる人がいます。この場合、借地権が発生しますが、地主さんにとって財産価値は低い、相続税の対象となる、しかし、財産価値の額では第三者には売れません。こんな場合、最も高く買ってくれるのが借地人なので、借地人が買取ることがあります。

2. 借地権の買取りと自宅の建築資金の捻出

借地人は買い取り後、いい機会なので建物を建て替えることもあります。ただし、底地の買取りでお金を使ったので、建築資金が出せません。そんな場合は、土地の半分を売却し、その売却代金を建築資金に充てることが考えられます。ただ、底地を買い取って短期的に売却すると高い税金がかかるのが心配です。

3. 具体的計算

地主さんから購入した条件
・ この土地の面積・・・200 m ²
・ この土地の底地買取り時の更地時価・・・1.2 億円
・ 地主さんからの底地買取り価額・・・3,600 万円
今回、売却した条件
・ 売却価額・・・6,000 万円
・ 売却した面積・・・100 m ²
・ 仲介手数料等の諸費用は加味しません。

(1) 買い取った底地の売却部分(短期の売買)

収入金額

$$6,000 \text{ 万円} \times 3,600 \text{ 万円} / 1.2 \text{ 億円} = 1,800 \text{ 万円}$$

取得費(売上原価に対応するもの)

$$3,600 \text{ 万円} \times 100 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 1,800 \text{ 万円}$$

課税される金額

$$- = 0$$

(2) 元々住んでいた借地権の売却部分(長期の売買)

収入金額

$$6,000 \text{ 万円} - 1,800 \text{ 万円} = 4,200 \text{ 万円}$$

取得費

$$4,200 \times 5\% = 210 \text{ 万円}$$

課税される金額

$$- - 3,000 \text{ 万円(居住用の特別控除)} = 990$$

$$\text{万円(税率は14\%なので、税金は約140万円)}$$

の短期の売買の部分が0でなく、売却損であれば、売却損の額と990万円を相殺できます。

4. なぜこのようになるのか

買い取った底地の売却は短期の売買にはなりますが、土地が短期的に値上がりしないので、結果として売却益は出ません。場合によっては、売却損が出るので、売却益の部分と相殺できるのです。

5. いつまでの売却が短期になるのか

5年超の期間、その不動産を所有していないと短期の売買になります。その所有期間は「取得日」から「譲渡した日の属する年の1/1」までで判定します。譲渡した日は売買契約日か、引渡日か選ぶことができます。

売買契約の日が年末で、引渡し翌年という場合、売買契約の日の属する年の1/1で判定すると短期になってしまう場合は、翌年の引渡し日の属する年の1/1で判定してみましょう。所有期間が5年超になり、仮に売却益が出ても短期にならずに済むかもしれません。12月の契約で年内に引き渡すと短期になってしまう場合は引渡日を翌年にずらすようにしましょう。



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。