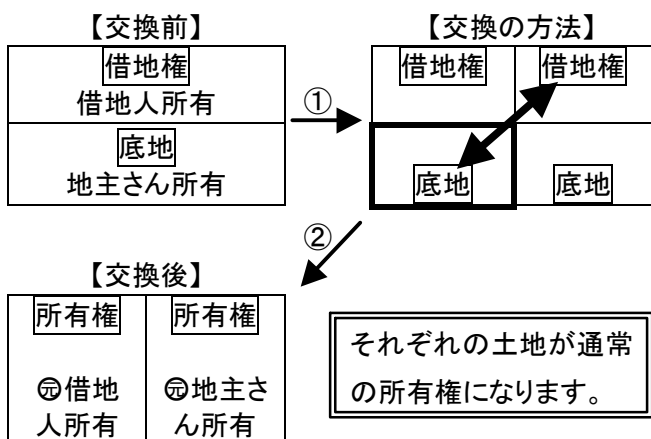


## 土地を交換して損した人とは？

### 1. こんなご相談を頂きました。

先週、新規の地主さんからご相談を頂きました。無税で土地を交換したはずなのに、税金がかかると税務署に言われたらしいのです。

よく話を聞いてみると、「地主さんの底地の一部」と「借地人の借地権の一部」の交換でした。この交換をすると、それぞれの土地が通常の所有権になり、要件を満たせば、所得税と住民税はかかりません。



ただ、この地主さんは交換後に、この土地を相続税の支払いのために物納したとおっしゃるのです。なるほど、これでは所得税と住民税がかかってしまいます。

### 2. 土地を交換するための要件

所得税と住民税がかからず、土地の交換を成立させるためには、下記の要件が必要です。

- ① 交換で譲渡した土地は1年以上所有していたものであること。
- ② 交換で取得した土地は相手が1年以上所有していたもので、交換をするために取得したものでないこと。
- ③ 交換で取得した土地は交換で譲渡した土地の譲渡直前の用途と同じ用途にすること。ここでいう

用途は宅地、田畑、山林等のことです。宅地どうしは用途を問わず、交換ができるのです。

- ④ 交換する土地の時価の差額が高い方の時価の20%以内であること。

この地主さんは交換後の土地を物納したため、③の要件を満たしていません。そのため、お金をもらわなくても、土地の含み益に税金がかかるのです。

### 3. 具体的計算

この地主さんの税金計算をしてみましょう。

前提条件
○路線価: 20万円
○交換前の土地全体の面積: 200㎡
○交換後の土地の面積: それぞれ100㎡づつ

	(注)
譲渡金額	20万円 × 200㎡ × 1/4 = 1,000万円
取得原価	1,000万円 × 5% = 50万円
測量費用	50万円
差引金額	900万円
税率(所得税と住民税)	20%
税金	180万円

(注) 相手に渡した底地は、土地全体の1/4なので譲渡金額を1/4しています。左上の図を参照。

### 4. まとめ

結局、この地主さんは交換後の土地を物納し、さらに180万円も余分に支払うことになりました。もらった財産の額以上に税金が取られることはありません。しかし、この地主さんはもらった財産以上に税金を支払うことになりました。明らかに納税プランの選定ミスです。

相続税の納税の仕方はお金での一括納付、分割払い、物納の3種類があります。財産の状況に合った選択をしないと、思わぬ税金を取られるので、ご注意ください。

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](mailto:info@j-central.jp)

匿名組合のことなら

<http://www.tokumeikumiai.com>

相続のことなら

<http://www.anshin-souzoku.com>