

# 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

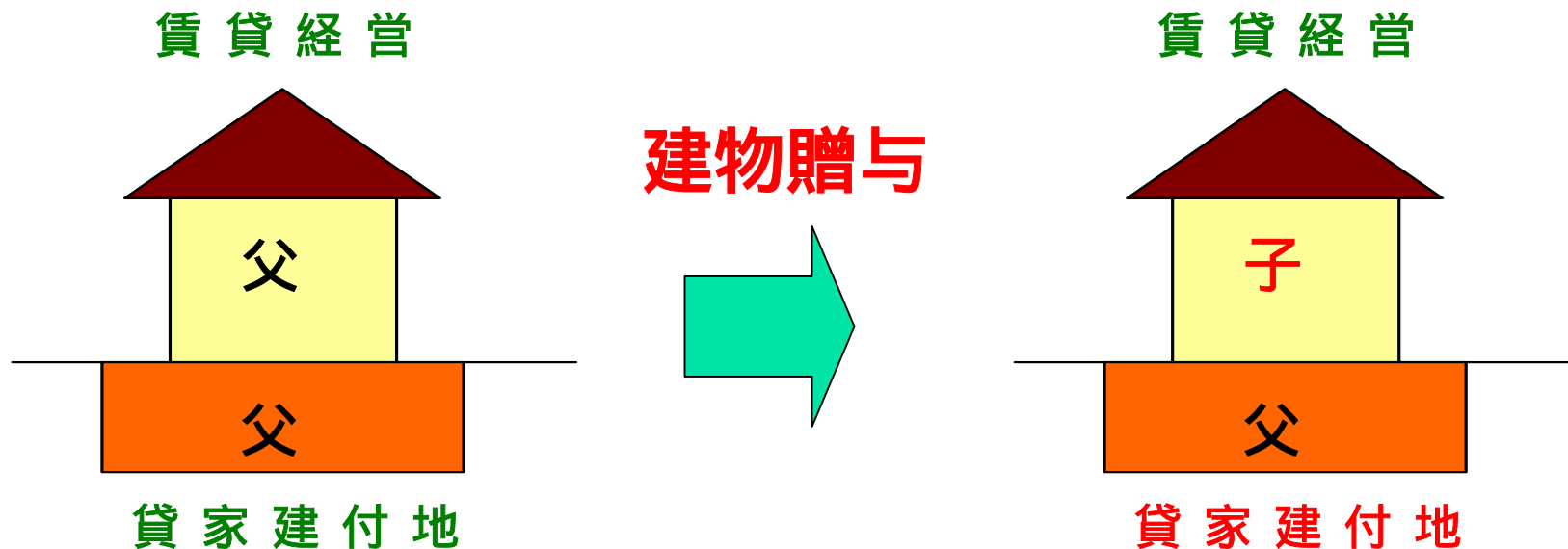
Q. 私は昨年、駐車場を売却し、本年に収益物件に買い換える予定だったため、「買換え承認申請書」を提出しました。本年に賃貸マンションの建築請負契約を行い、翌年に引渡しを受けましたが、適用を受けられますか。

# 株式会社か有限会社か

	株式会社	有限会社
資本金	1,000円以上	300万円以上
役員の数	取締役3名以上 監査役1名以上	取締役1名以上
役員改選	取締役2年 監査役4年	異動時のみ
消費税	1、2期目も納税 義務者	1、2期は免税

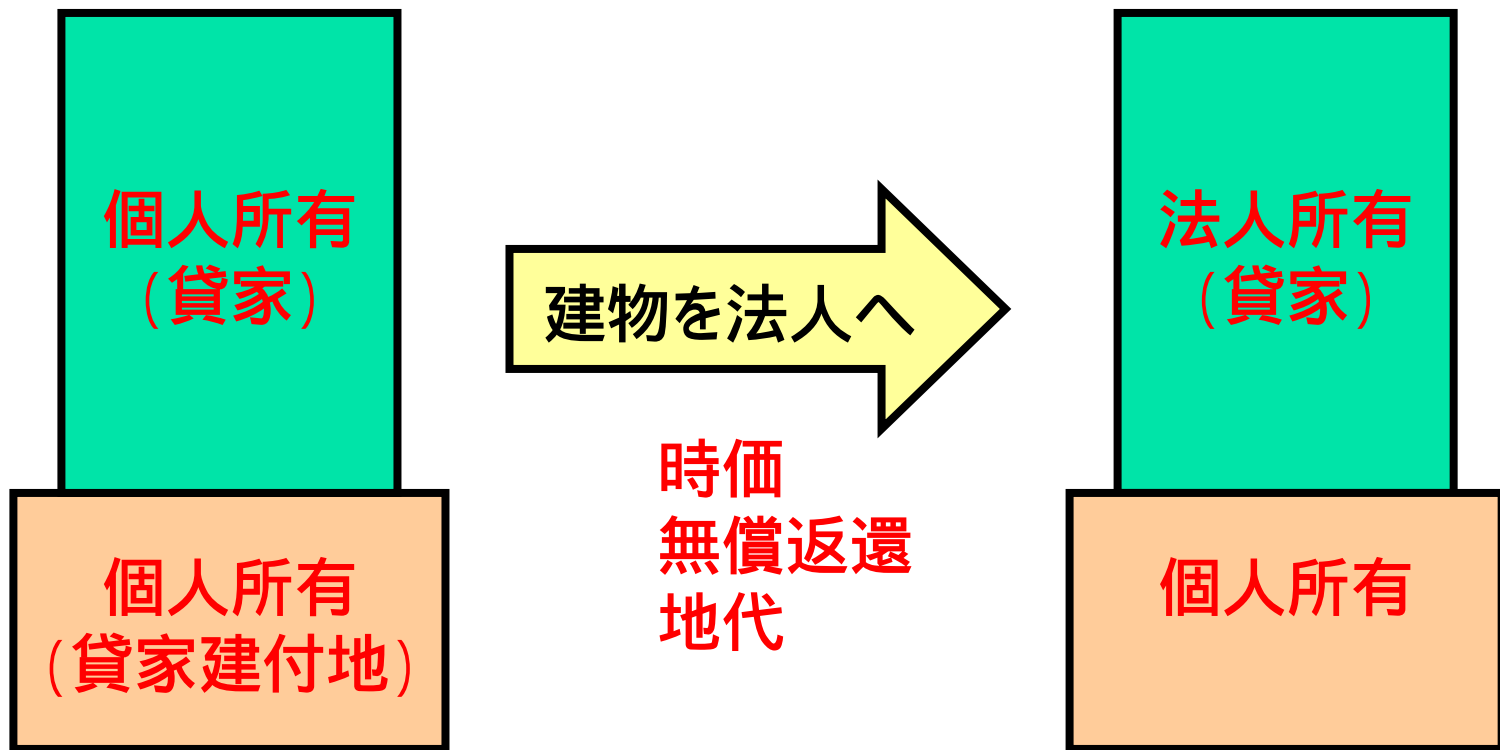


# 不動産転貸方式のスキーム



- ・サブリースによる賃貸人の固定
- ・所得分散の効果

# 不動産所有方式のスキーム



# 貸家建付地評価と無償返還

(自用地評価を100とする)

借地権割合	貸家建付地評価	無償返還
90%	73	80
80%	76	
70%	79	
60%	82	
50%	85	

# どの不動産を法人に移すか

築年数の浅い物件

低収益

相続税評価額 < 時価

×

築年数の経過した物件

高収益

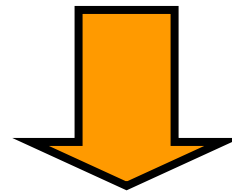
相続税評価額 > 時価

# 建物を法人に売却する金額

売却金額

=

時価



原則として残存簿価とほぼ同じかそれ以下

(定率法、割増償却、買換えの場合は注意)



# 法人に建物を買う資金が無い場合

現物出資という方法で会社設立をする。

金銭では無く、建物を出資して法人を設立する。

不動産鑑定士の鑑定、税理士等の価格証明が必要になる。