



所有資産を交換、…課税の繰り延べ

税理士・CFP® 越智 浩

Q. 底地と借地権の交換。

3年前、父から宅地A（200㎡）の底地と宅地B（250㎡）の底地を相続しました。本年4月の地代収受の際、宅地A・B両方とも借地権者である甲（昭和50年借地権設定。2回契約更新済。）から宅地Aの借地権（価額21,600,000円）と宅地Bの底地（価額24,000,000円）を交換してくれないかという提案がありました。私も以前からなんとか底地を処分したいと考えていましたので、9月に土地交換契約を締結し、交換差金2,400,000円を現金で甲から受け取り、底地Bを甲に、借地権Aが私に移転しました。その際、費用として仲介手数料600,000円及び宅地Bの測量費200,000円を支払いました。

この場合、どういう課税がされるのでしょうか。

宅地A及びBは、父も祖父から相続したもので、取得費等は不明です。

A. 譲渡所得はなかったものとみなす。非課税ではなく、課税の繰り延べ。

貨幣経済の発達に伴い、日常的な経済取引において（物々）交換はあまり見かけなくなりましたが、権利調整を伴う不動産や株式の移転については用いられる取引方法であり、《設例》もその一例である。特に、「交換取引」の重要な目的として所有資産のキャピタルゲイン（＝保有期間中の価値増加益）課税を繰り延べることがあり、契約形態について税法上の要件を満たすかどうか慎重に検討する必要がある。

所得税法上、『譲渡』は有償であるか・無償であるかを問わず、売買のみならず、交換や代物弁済なども含むので、原則として、《設例》の「交換取引」によってもキャピタルゲインは実現し、譲渡所得が課税されることになる。また、収入金額は、金銭及び金銭以外の物・権利その他経済的利益の額とされているので、《設例》の譲渡収入金額は、交換差金2,400,000円のみならず、交換取得した借地権Aの価額21,600,000円を合わせた24,000,000円（＝底地Bの価額）となる。これに対応する必要経費は、概算取得費24,000,000円×5%＝1,200,000円及び譲渡費用である仲介手数料600,000円及び測量費200,000円を合わせた2,000,000円である。

従って、《設例》の譲渡所得金額は、原則として、24,000千円－2,000千円＝22,000,000円と計算され、この分離課税所得金額に対して所得税15%と住民税5%が課されることになるのだが、そもそも「交換取引」そのものは、金銭の授受が少なく、算出される大きな所得に比し、担税力が小さい（等価交換の場合には、金銭の授受がなく、担税力がない）ことがわかる。また、交換により取得した資産は、譲渡した資産と種類を同じくする資産（土地等と土地等の交換）であり、かつ、譲渡した資産の譲渡直前の用途（宅地）と同一の用（宅地）に供しており、すなわち、固定資産への投資が継続していると言える。そこで、このようなケースを想定して所得税法58条『固定資産の交換の特例』が設けられており、資産価額の差額が20%以内などの要件を満たせば、投資の継続性が保たれている部分については、譲渡所得はなかったものとみなすことになっている。ただし、非課税ではなく、課税の繰り延べである。

《設例》においては、譲渡収入金額24,000千円のうち借地権Aの価額21,600千円の部分については、固定資産への投資が継続されているので、譲渡所得はなかったものとみなし、キャピタルゲイン課税は繰り延べられることになる。一方、現金受け取りによりキャピタルゲインが実現した交換差金2,400千円の部分について譲渡所得を算定することになる。

- ① 譲渡収入金額 交換差金2,400,000円
- ② 対応する必要経費2,000千円 × (24,000千－21,600千) / 24,000千＝ 200,000円
- ③ 譲渡所得金額 ①－②＝ 2,200,000円（原則計算の10分の1に圧縮）

この分離課税所得金額2,200,000円について、所得税及び住民税が課税されることになり、どうやら納税資金は確保できそうである。また、この借地権者との「交換取引」により、結果として、父から相続した底地の処分もできることになった。

余談だが、昔、物々交換の不自由さを解消するために貨幣が誕生した、と学生時代の経済学の授業で習ったような気がする…。が、現在では、貸し借り、あるいは贈与及びその返礼の証として、貨幣は誕生したとの見解の方が正しいようである。知識もバージョンアップする。