

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

④ 買換え譲渡資産について

Q : 私は、このたび、1週間ほど賃貸した不動産を譲渡しました。この不動産について「特定事業用資産の買換え」の適用を受けたいと思いますがいかがでしょうか。

A : その賃貸に「事業」としての実態が有るか無いかで取り扱いが異なります。

【解説】

措置法37条では所得税の特例として、事業用資産を買い換えた場合、一定の譲渡益については税金をかけないこととしています。事業用資産の買換えですから、賃貸用不動産の譲渡には適用がありますが、販売用の不動産の譲渡には適用がありません。

ご質問のように、一時的に賃貸に供した不動産を譲渡したような場合には、その賃貸が事業としての実態があったかどうかによって判断されます。

先ごろ行われました国税不服審判所の裁決(2001年3月)では、1週間ほど賃貸してすぐ譲渡したケースは、「買換え」の適用が認められませんでした。

ただし、この裁決では「隠蔽・仮装があったとまでは言えない」として、加算税は課されませんでした。特例の要件を満たすかどうかは厳しくチェックされる一方、加算税というペナルティを課すかどうかは、権力の乱用になるといけないので、より慎重に判断されたということでしょう。

これと同様に、刑事事件では証拠不十分で無罪とされたのに、民事訴訟では損害賠償を命じられるケースも珍しくないんですよ。

