



昭和バブル期取得の不動産売却時の譲渡税は要注意

昭和バブルの頃の都市部では高値で不動産売却をした人がたくさんいます。そのお金で自宅を買い換えたり、収益用アパートを買い求めました。売却物件と同額の物件を買いと譲渡税はゼロになったりわずかになったりしましたから。「居住用買換特例」「事業用買換特例」です。

それから20年。その間に相続があって子に移ったりもしています。「もう覚えていない」「そんな昔のことは知らない」。

しかしきっちりと覚えているところがあります。税務署です。

昔の買換特例の記録をきっちりと残しています。それを知らないまま無闇に土地を売却すると大変なことになります。

買換物件への譲渡税課税

Aさんは昭和バブル期で都心部の自宅を4億円で売却します。その4億円でそのまま郊外に自宅を買います。東京では商業地でなく住宅地でも珍しくなかった金額です。何しろ日経平均が4万円直前だった時代ですから。

それから20年が経過しました。「買換特例」を使ったことなど完全に忘れていきます。

日経平均1万円の今、その自宅を1億円で売却します。税金が心配になります。20年前の確定申告書控など残っていないでしょう。しかし昔の売買契約書は残っていることが多いようです。

「4億円で買ったものを1億円

で売却ですね。原価4億円なので売却損だから譲渡税ゼロですよ。(以下で減価償却等無視)」

そのままゼロで申告します。すると税務署から指摘です。

「この物件は昭和何年に居住用買換特例の適用を受けています。修正申告して下さい。」

この物件は4億円で買いました。普通なら税務での原価も4億円です。しかし買換特例なら税務での原価は4億円ではありません。昭和何年に4億円で売却した旧自宅がその何10年前取得で原価2000万円なら、新自宅は実際に4億円で買ったものであっても税務での原価は2000万円になります。買換特例で譲渡税をゼロにする代わりにこのように原価を引き継いでいるのです。

「4億円で買ったものを1億円で売却ですね。ただし税務上の原価は2000万円なので、譲渡益は8000万円です。居住用なのでここから3000万円特別控除をして...、そして...」となります。

Aさんがすでに亡くなっている、経緯を知らない子が相続し、その子が売却した時も同じです。

そんなこと分かるの？

「そんな昔のこと税務署に分かるの？」と聞かれます。

「この物件は買換特例を使っているか調べて下さい。」と税務署で質問することができます。

「実際の購入金額は4億円ですが税務での原価は2000万円で

す」あるいは「該当しません(税務署では買換物件との記録がありません)」と教えてくれることになっています。

東京国税局では記録がコンピューターに入っているようです。つまり所有者側は忘れていても、税務署側は忘れません。

事前確認は必須

例えば遺言作成時に不動産売却での相続税納税資金を考えるには、この確認は必須です。

要注意は昭和末から平成初頭に買われた物件です。

所有者や家族への聞き取りからです。「この物件購入費は何かの売却代金ですか。」「それ以前どこにお住まいでしたか。」

居住用買換は全国対象なので自宅は全国どこでも要注意。また当時の事業用買換物件の多くは制度上から3大都市圏の既成市街地等の外側(措置法37条)で買われました。そのため郊外や地方都市でのアパート等の賃貸物件は疑いましょう。都心部でも等価交換マンションは要注意。

アパート建物なら毎年の税務申告書に減価償却欄があり原価が明確なので気がつきやすいのですが、アパート敷地は注意です。敷地にだけ買換特例を適用していることが多々あります。

個人所有の土地は帳簿に記録が残らない(確定申告書に記載欄がない)ために過去の経緯が分からなくなっていくます。