

編集発行人

株式会社 船井総合研究所

取締役 三上 元

TEL:06-314-3901

株式会社FPシミュレーション

代表取締役・税理士 三輪 厚二

TEL:06-946-8011

〇 買戻条件付譲渡は課税されるのか？

Q：私は、このたび土地建物を譲渡しました。その譲渡の実質は債務を担保するためのもので、5年以内に買い戻すことを条件にしています。

この場合、譲渡所得として課税されますか。

A：債務者が、債務の弁済の担保をするために債務者の所有資産を譲渡する方法の一つに「売渡担保」があります。

(注) 売渡担保…債権債務の関係を残さず
に売買により担保物の所有権を移転する方法
売渡担保による資産の所有権移転は、資産
の売買があり代金の支払いがなされますから、
形式的には資産の有償譲渡に該当します。

しかし、ご質問のような買戻条件付譲渡又は再売買の予約という売買の形式がとられる「売渡担保」については、次の要件を満たす場合には、課税上、譲渡がなかったものとして取り扱うこととされています(所基通33-2)。

(1) その譲渡の契約書に、次の①及び②の事項のすべてが明定されていること

① その担保に係る資産を債務者が従来どおり使用収益すること

② 通常支払うと認められるその債務に係る利子又はこれに相当する使用料の支払いに関する定めがあること

(2) その譲渡が債権債務の担保のみを目的として形式的にされたものである旨の債務者及び債権者の連署による申立書を確定申告書に添付すること

その後債務の弁済が不可能となってその資産が弁済に充てられたとき等は課税されます。

