

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・税士 三車 倫 厚二 TEL:06-946-8011

### 税金のかからない不動産の交換とは

Q: 社長所有のマンションと会社所有のマンションを交換しようと思います。税金のかからない方法がありますか。

A: 土地や建物を交換した場合には、原則として、時価によりそれぞれ譲渡があったものとして課税されます。

しかし、同一種類の固定資産の交換で、同一の用途に供される場合には、実質的に譲渡がなかったものとして、次の要件に該当する場合には、課税の繰延べが認められています。

- ①同一種類の資産の交換であること  
(例えば土地と土地、建物と建物)
- ②取得資産を譲渡資産の譲渡直前の用途に供すること (例えば土地であれば宅地なら宅地として使用する)
- ③譲渡資産は1年以上所有している固定資産であること
- ④取得資産は相手方が固定資産として1年以上所有していたものであり、交換のために取得したものでないこと
- ⑤交換差金の金額がその交換した資産の高い方の価額の20%以下であること

ここでの交換は、税法では等価交換を想定していますので、以上の要件のよべてに該当する場合であっても、交換による取得資産の他に金銭その他の資産を取得したときは、その取得した金銭その他の資産(交換差金)の額に相当する部分については、課税されます。

ご質問の場合はマンション全体の時価で判定するのではなく、それぞれの土地及びそれぞれの建物について判定します。

