

Monthly Report

2018. 2

今月のトピックス

家なき子の特例

収益物件資産を保有していて、資産の入れ替えを検討する場合「事業用の買い換え特例」を検討するケースがあると思います。事業用の買い換え特例とは、10年超保有の事業用資産を売却して、新規の事業用資産を取得した場合に、売却した資産の譲渡益について、一定の課税繰り延べが認められるというものです。特に不動産価格が上昇している昨今、築古の資産を売却して、築浅のものに入れ替えたいというお客様が多くいらっしゃいます。ただ、この事業用の買い換え特例は、土地が300㎡~のものでないと土地部分には適用されないという規定があり、現実にはとても使いづらいものになっています。なぜ土地が300㎡~も必要なのでしょう。これは買い替えの際、売却で得た金額を「先に」土地購入に充当したと申告することにより、建物割合が増え、減価償却や経費算入の面で節税しやすくなる…これを封じるためなのです。税金を取る側の思惑がちゃんとあるんですね。



都心不動産の贈与、特に親から子への贈与がずいぶん増えているそうです。2016年は贈与税収ベースで2倍とのこと。この背景は为什么呢。

相続税の基礎控除が縮小され、評価額の高い都心に自宅を保有しているだけで、相続税がかかるようになってきました。ただ自己居住用で利用していく土地とそうでないものとは区別する必要があるし、みんながみんな相続税納税のために自宅を売らなくてはならないようではあまりです。そこで相続人がその土地を居住用として継続利用するであろうことをひとつのモノサシとして、土地の評価減が認められています（小規模宅地の特例）。

この特例が適用されるか否かでは相続税額に相当の差ができます。ここで、相続人が過去3年にわたりマイホームを保有していなければ、その相続土地を継続利用すると考えられるため、小規模宅地の特例を受けられるのです。これを通称「家なき子の特例」と言っています。

この規定を逆にとれば、あらかじめ自分の子供に自宅を贈与しておくことで、自分が「家なき子」になれるんです。だから贈与税を払ってでも、子供に贈与するケースが増えているんですね。

どうやら、2018年はこの抜け道も封じられそうです。さて次の一手は…？

今月のコラム

前を見て歩こう

この冬、私のまわりでギックリ腰にやられる人がとても多いです。寒いからでしょうか、年齢のせいでしょうか。ちなみにギックリ腰は、日頃からちゃんと前を見て活動しているとなりにくいそうです。荷物を持ち上げる時なども視線を斜め上にしておくと負担がかからないらしく、なるほど分かる気がします。もしかしたらいつもスマホ画面に目を落とし「ながら歩き」をしている生活スタイルが原因かもしれません。。そんなことを考えていると、印刷技術が普及し、二宮金次郎がごとく、みんな本を読み始めたときも、ギックリ腰が増えたんでしょうね（笑）。

ところで、最近のAR技術（拡張現実）の革新はすごいですね。ARメガネが普及するのもそれほど遠くないかもしれません。そうなってくるとスマホのながら歩きの光景はなくなって、みんなメガネをして、レンズに投影された風景をみながら歩くんでしょうね。

さしずめ街なかでは、「現実を見て歩こう」という注意書きが増えるのかも。 おおばやし

