



東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイメナー833号室 (〒151-0053)
Tel 03-6240-2300 Fax 03-6240-2301
E-mail : info@asset-adv.co.jp
ホームページ: <http://www.asset-adv.co.jp/>



アセットアドバイザー 検索

AA通信

2012年(平成24年)5月1日 第32号

ともにがんばろう！ ニッポン！ 被災地の復興と、その源となる政治と経済の復活を願います。

☆☆☆ 通信ボックス① ☆☆☆

～事業用資産の買換特例に制限が加わりました。～

平成24年度の税制改正が3月30日に国会で成立し、31日に公布されました。今年度の税制改正は、租税特別措置の適用期限の延長が、その主な内容でした。

事業用資産の買換特例とは、個人または法人が長期保有(10年超)の事業用の土地や建物を譲渡(売却)し、新たに土地や建物等の事業用資産(買換資産)を取得(購入)した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益に対する譲渡税について、その80%を繰り延べることが出来るというものです。

この制度は、平成23年12月31日まで適用期限で、不動産に係わる方々の間では、適用期限が迫るたびに、その延長があるか心配される、不動産の買換に重要な制度です。今回も3年間の延長がありましたが、残念ながら、購入する買換資産に制限が加わりました。

購入する買換資産について、『国内にある土地等(事務所、事業所その他政令で定める施設(以下、「特定施設」という。))の敷地に供されるもの(当該特定施設に係る事業の

遂行上必要な駐車場の用に供されるものを含む。)又は駐車場の用に供されるもの(建物又は構築物の敷地の用に供されていないことについて政令で定めるやむを得ない事情があるものに限る。)で、その面積が300㎡以上であるものに限る)、建物、構築物又は機械装置』という適用要件が記載されました。

特定施設とは、事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設とされました。年末発表の大綱では「事務所等一定の建築物の敷地」と記載されていたので、住宅を含むなど範囲が改善されたことは良かったのですが、駐車場用地のやむを得ない事情とは、開発行為や建築確認、建築に係る事前協議などを指しており、建築計画のない駐車場用地は対象外となりました。

以前は、バブル崩壊後に地上げが中断したような、都心の不整形な土地を、郊外の土地を売却して購入し、土地の評価減を得るという相続税対策が流行りましたが、こうした手法に制限がかかります。

また、特定施設の敷地も300㎡未満の土地が対象外となりましたので、都心の収益不動産の購入を検討する場合に、10億を超えるような高額な物件が対象不動産となってしまう、特に個人の方が、特例を活用することは困難になったと考えています。こうした制限も、ある意味で増税路線なのだと思います。

所属する団体の税制懇談会で意見を述べる機会がありましたので、税制はシンプルであるべきで、さも優遇は延長する様で、実質的に使えなくするような制限を設ける手法は問題である旨を伝えたところ、国税庁の当初案は1000㎡で打診があった旨、改正案を取り纏める過程で、300㎡なら問題ないだろうとされた旨を聴き、世間の実務が全く把握されていない中で、税制改正が決定されていることに大きな問題を感じました。この団体では、300㎡の制限撤廃を訴えていく方向で、私も、その支援をすることになります。この特例に対する改正は、特別な力が働かない限り、平成26年12月31日の期限に伴う、平成27年度の税制改正で検討されることになると考えています。

☆☆☆ 通信ボックス② ☆☆☆

～家族が記載された住民票の携帯の薦め。～

最近、自分と自分の子どもが親子であることを、他人に証明することが出来ない事態に陥りました。運転免許証、宅建主任者証など、自分自身を証明することが出来ても、子どもの親である証明が出来ませんでした。

JR山手線N駅での出来事です。長男の中学卒業に際し、お世話になった方と、家族で食事に出かけました。長男は、店に座ってからsuica(電子切符)を落としたことに気付き、私は即座に走って駅へと戻りました。

N駅の窓口へ行き、「すみません。あの辺りで緑色のケースに入ったsuicaの落とし物ありませんか?」と尋ねる

と、「ありますよ」とH駅員サン。「良かった。〇〇と名前があると思いますが、子どものです。ありがとう。」と手を出すと、「ご本人でなければお渡しできません。何か証明できるものはお持ちですか?」と言われ、「ええええ～」思わず叫びました。落とした場所、所有者名、ケースの色や中身を知っていても、佐藤サンや山田サンでなく、安食と珍しい姓でも(全国の佐藤サン山田サン、すみません)、駄目の一点張り、残念ながら返して戴けませんでした。

しかし、高齢化社会や大災害を思うと、突然、家族の証明が必要な事態に遭遇すると心配になり、私は今回の経験から、家族の記載がある住民票を携帯することにしました。皆さまも何か検討されては如何でしょうか?

☆☆☆ セミナー付き無料相談会の開催について ☆☆☆ (株)アセット・アドバイザーでは、問題事例を含む相続関連のミニセミナーの中から、お客様の個別問題を確認する方法で、無料相談会を実施しています。「土地建物」や「相続対策」でお困りの方、是非、ご活用下さい。第3水曜日の夜(午後6時以降)と、第3土曜日の日中(午前10時から午後4時迄)実施します。次回は5月16日と19日。ご予約のうえお越し下さい。

