

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会の多い、弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

－ 買換資産が分譲マンションの複数の専有部分(部屋)である場合における面積要件の判定 －

特定の事業用資産の買換特例のうち最も利用されている長期保有資産の買換特例(9号買換)については、租税特別措置法に規定された時限立法のため、現状では今年の12月31日に期限を迎えますが、タックスレビューVol.48でご紹介したとおり、国土交通省から平成27年度税制改正事項として3年3カ月の期間延長が要望されています。

今回のタックスレビューでは、買換資産(新たに購入する資産)が分譲マンションの複数の専有部分(部屋)である場合、特定の事業用資産の買換え特例を適用するための面積要件の判定について、国税庁から質疑応答事例が公表されたため、ご紹介したいと思います。

1. 買換資産が分譲マンションの複数の専有部分(部屋)である場合の面積要件の判定

(1) 質問事例

A社は、所有する土地及び建物(いずれも10年超所有。)をB社に一括して譲渡し、事業用(賃貸用)目的で、C社から新たに分譲マンションの一部分(複数の専有部分)及びその敷地の共有持分(以下、「敷地持分」)を取得した(下表「取得する専有部分の概要」参照。)

【前提条件】

- 分譲マンション(総戸数35戸)のうち、17戸を買換資産として取得
- マンション全体の敷地面積1,820.00㎡、建物全体の専有面積3,640.00㎡

(取得する専有部分の概要)

フロア(用途)戸数	専有面積	敷地持分の面積(注)
1階(事務所)5戸	46.00㎡～70.00㎡	23.00㎡～35.00㎡
2階(住宅)6戸	34.00㎡～48.00㎡	17.00㎡～24.00㎡
3階(住宅)6戸	34.00㎡～48.00㎡	17.00㎡～24.00㎡
計 17戸 (事務所5戸、住宅12戸)	計 900.00㎡	計 450.00㎡

(注) 各住戸の敷地持分の面積は、マンション全体の敷地面積(1,820.00㎡)に、建物全体の専有面積(3,640.00㎡)のうち各住戸の専有面積が占める割合を乗じて計算している。

(例) 専有面積46.00㎡の部屋の敷地持分の算出
 $1,820.00\text{㎡} \times 46.00\text{㎡} / 3,640.00\text{㎡} \approx 23.00\text{㎡}$

この場合、A社が取得する分譲マンションの敷地持分が、長期保有資産の買換特例(9号買換)の面積要件(新たに取得する土地の面積が300㎡以上)を満たすかどうか判定する際、個々の部屋の専有部分に係る敷地持分ごとに判定した

場合の面積は「300 m²未満」となるものの、取得する複数の専有部分(17戸)の敷地持分の面積の合計は「300 m²以上」となることから、面積要件を満たすと判断して良いか?

(2) 回答

面積要件を満たすこととなります。質問事例の様に、買換え資産が分譲マンションの複数の部屋である場合、特定の事業用資産の買換え特例の面積要件(300 m²以上)を満たすか判断する際に、敷地持分の合計面積で判定するかどうかは明確化されていませんでした。

この点について、今回国税庁が以下のとおり質疑対応事例としてホームページに公開しました。

租税特別措置法第 65 条の 7 第 1 項の表の第 9 号の適用上、特定施設に該当するかどうかは、その減価償却資産の用途により判定することとなりますので、分譲マンションのような区分所有建物については、その機能を発揮する最低単位(取引単位)である独立部分(専有部分)ごとに判定することとなります。

このため、その専有部分の取得に伴い取得する敷地持分が面積要件を満たすかどうかについてもその専有部分ごとに判定することとなりますが、一の取引で複数の専有部分をまとめて取得し、それらが特定施設に該当する場合には、その複数の専有部分に係る敷地持分の面積の合計により判定することが相当と考えられます。

なお、複数の専有部分を取得した場合であっても、専有部分ごとに異なる取引をしたと認められる場合には、各専有部分に係る敷地持分ごとに判定することとなりますので、ご注意ください。

上記のとおり、買換え資産が分譲マンションの複数の専有部分(部屋)で、当該買換え資産を一の取引によりまとめて取得した場合は、各部屋の敷地持分の合計面積をもとに、特定の事業用資産の買換え特例の面積要件(300 m²以上)を満たす旨が明確化されました。

従いまして、今回の質問事例のケースでは、各部屋の敷地持分の合計面積が 450.00 m²であるため、特定の事業用資産の買換え特例の面積要件(300 m²以上)を満たすこととなります。

2. 平成 27 年度税制改正大綱

平成 27 年度税制改正大綱は、本年 12 月 30 日の決定を目指すという報道がなされています。税制改正大綱が公表され次第、改正内容については本タックスレビューにて取り上げていく予定です。

ネクストウィル・タックスレビュー Vol.50

発行日:平成 26 年 12 月 10 日(毎月 10 日発行)

発行者:ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

住所:107-0052 東京都港区赤坂 7 丁目 9 番 4 号赤坂 Vetro 3 階 電話:03-3568-1977 / FAX:03-3568-1979



上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

【参考文献】

- 国税庁 HP「質疑応答事例」

【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / シニアコンサルタント 清水 一宏

【事業概要】

■ 法人アドバイザー事業

法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス

■ 個人アドバイザー事業

所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス

■ 財務アドバイザー事業

M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務

企業価値評価業務、事業再生支援業務