



# 小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員 小栗 悟

〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町 1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: [info@otc-oguri.com](mailto:info@otc-oguri.com) <http://www.otc-oguri.com>

2014年5月13日(火)

## 底地問題の解決手法の一つ

### 底地と借地権の等価交換

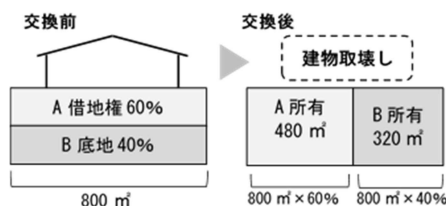
#### 底地と借地権の等価交換

多くの地主さんは、『底地を整理したい』と思っいていらっしゃるでしょう。実際に整理を行う段階となれば、借地権者や底地買取業者に買い取ってもらうという手法もありますが、ある程度の規模の土地であれば『底地と借地権を等価交換する』というやり方が用いることができます。

#### 国税庁 HP タックスアンサーの事例

国税庁 HP のタックスアンサーにちょうど格好の事例があります。

**【事例】**時価1億円、面積800㎡、借地権割合60%地域の土地について、地主と借地人が等価交換を行い交換後の土地をお互い更地にした。



Aが借地権60%、Bが底地40%を持っていた土地を、Aが60%、Bが40%の完全所有の形にすることで、『底地問題』を解決してしまおうというものです。

つまり、Aは借地権のうち320㎡分をAに譲渡し、Bは底地のうち480㎡分をAに

譲渡することになります。従って、

A  $1 \text{ 億円} \times 60\% \times 320 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 2400 \text{ 万円}$

B  $1 \text{ 億円} \times 40\% \times 480 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 2400 \text{ 万円}$

と、2,400万円の等価交換となる訳です。

#### 『固定資産の交換の特例』により課税なし

上記のケースで、次の要件に合致すれば『固定資産の交換の特例』により税務上は譲渡がなかったものとされます(所法58)。

- ① 交換資産が固定資産であること
- ② 交換資産は同種の資産であること。
- ③ 交換譲渡資産は、1年以上所有のこと。
- ④ 交換取得資産は、1年以上所有、かつ交換のために取得したものでないこと。
- ⑤ 交換取得資産は、交換譲渡資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。
- ⑥ 交換資産の時価の差額が20%以内

底地の一部と借地権の一部の交換も、土地と土地の交換とされ、⑤の用途は登記簿上の用途に変更がなければ良いとされていますから、交換直後に土地を売却しない限り、特例の適用は受けられます。



交換後の土地の広さがある程度確保できるようなケースで用いられます。