



ゆうメール

【差出人】 ADD
【運付先】 SPS Support 内 ADD
〒422-8005 静岡県駿河区池田 220-1

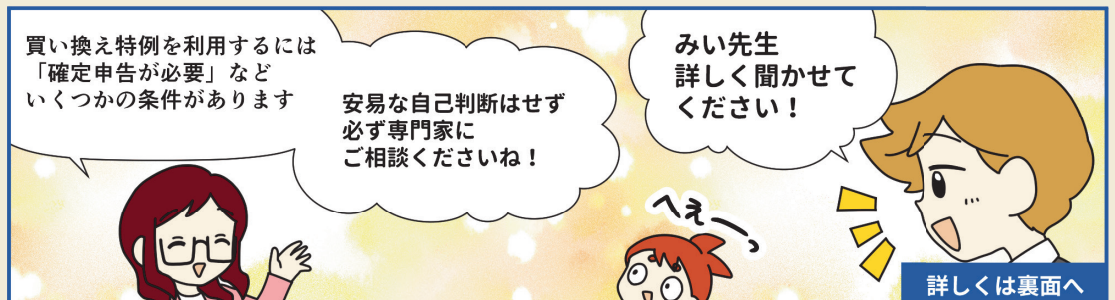
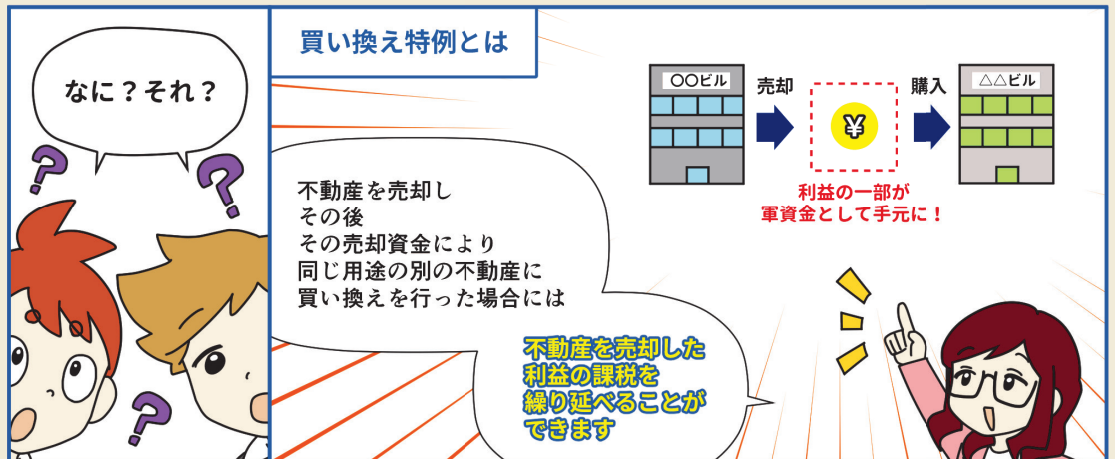
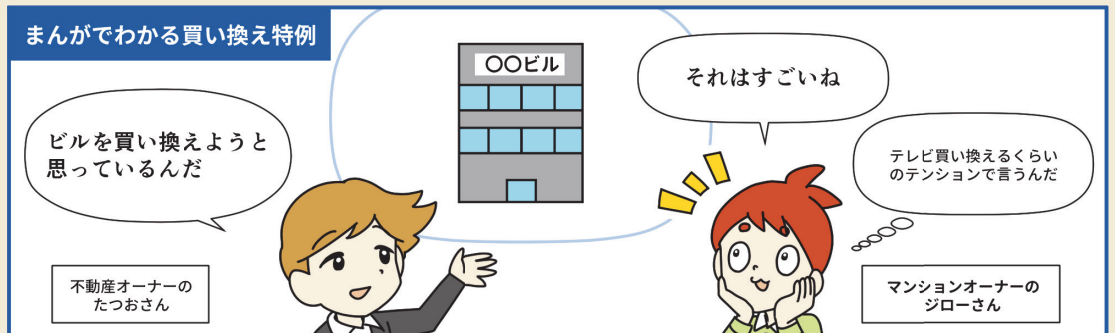
NEWS LETTER

vol.39

2022 Dec

買い換え特例のご案内

不動産の買い換えをお考えの方に朗報

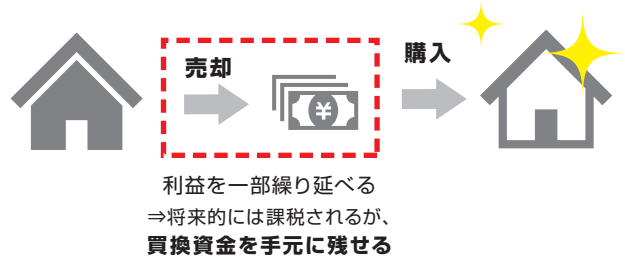


譲渡所得税～買い換え特例～

売却代金の手残金額が特例を使うと、0円が700万円になるって本当!?

資産を譲渡すると譲渡所得税がかかりますが、一部の譲渡では、譲渡所得金額から一定の金額を控除することができます。今回は、『買い換え特例』をご紹介します。

不動産を売却し、その後、その売却資金により、同じ用途の別の不動産に買い換えを行った場合には、不動産を売却した利益の課税を繰り延べることができます。ただし、特別控除と異なり、あくまで課税の繰り延べなので、買い換えた不動産を売却する際や、減価償却を行う際に使用する取得価額を調整することで、繰り延べられた利益は将来的に課税されることとなります。



買い換え特例の事例

所有する不動産(簿価3,000万円)を8,000万円で売却し、7,000万円の不動産に買い換えを行った場合

特例を使わない場合

売却代金	8,000万円
譲渡所得税: $(8,000万円 - 3,000万円) \times 0.2$	△1,000万円
買換資産の取得費	△7,000万円
売却代金の手残金額	0万円

特例を使う場合

譲渡所得税	A: $8,000万円 - 7,000万円 \times 0.8 = 2,400万円$
	B: $3,000万円 \times 2,400万円 (= A) / 8,000万円 = 900万円$
譲渡所得税: $(A - B) \times 20\%$	= 300万円

売却代金の手残金額が
特例使わない場合より
700万円増

売却代金	8,000万円
譲渡所得税	△300万円
買換資産の取得費	△7,000万円
売却代金の手残金額	700万円

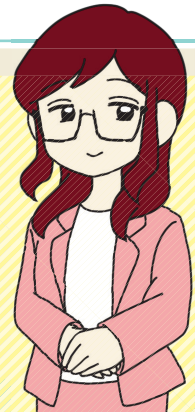
(資料提供: 日本経営ウィル税理士法人)

税務・経営の意思決定は、様々な判断材料に基づいて行う必要があります。本資料の内容を実行される場合には、専門家等に個別具体的にご相談の上、意思決定ください。本資料をそのまま実行されたことに伴い、直接・間接的な損害を蒙られたとしても、一切の責任を負いかねます。

こんにちは

株式会社アドミニと申します。

株式会社アドミニは、入居率98%超を誇る1988年創業のマンション管理会社です。税務に強い当社だからこそできる知識と経験でマンションオーナー様の大切な資産をお守りいたします。この『NEWS LETTER』では、オーナー様にとって、有益な最新情報を提供してまいります。相続や節税、空室対策、売買など不動産物件に関することでお困りのことがございましたら、ぜひお気軽にご相談ください。



株式会社アドミニ

<https://www.admini.co.jp/>

〒541-0053 大阪市中央区本町2-2-5 本町第2ビル4階
Tel.06-6271-1500 (代表)

代表取締役 影山 真由美

事業内容 賃貸および分譲マンション管理業務/不動産仲介売買/建築設計監理、企画、立案、工事管理/長期修繕計画の策定と修繕工事のコーディネート、リフォーム/クリニックの設計・施工/エネルギーマネジメント事業

取得資格 宅地建物取引士/1級建築士/2級建築士/管理業務主任者/建築物環境衛生管理技術者/個人情報取扱主任者/不動産コンサルティング/AFP



お問い合わせ・ご相談ごとなど

管理部直通

06-6271-1542

担当: 竹林