

たま～に役立つ税の知識
〔税務と経営 H20.7月号について・・・〕

【3】居抜き売買で買換をしたい

(1) 居抜きとは・・・

設例ではアパートの居抜きが出ていますが、実際は飲食店の居抜きが大半を占めるのではないかと思います。

居抜きとは、その建物のみでなく、建物の中身(店舗内の什器備品など)も売買の対象とする取引を言います。

売手側は店内設備の修繕・廃棄・整理の手間が省け、買手側は安くで店内設備を手に入れることができ、オ・プンまでの期間も短くて済みます。

この説例の場合、対象物件がアパートであり借家人を含めた売買となっています。

(2) 買換えの特例(圧縮記帳) = 課税の繰り延べ

(例)		(千円)	
	譲渡直前簿価額	50,000	
	譲渡対価	80,000	

譲渡益 - = 30,000 (課税の対象)

当期はなるべく税額を抑えたい・・・

そうだ、買換えの特例(圧縮記帳)だ！

の譲渡対価を元手に資産を購入(買換資産 100,000千円)

まず、差益割合(利益率)を出す

$$\frac{80,000 - 50,000}{80,000} = 37.5\% \quad (80,000千円で売って、30,000千円儲かった)$$

基礎取得価額 80,000 (譲渡対価と買換資産とのいずれか少ない金額)

$$\times = 30,000$$

これが特徴 80%！(自発的なものだから)(収用の場合は80%掛けたりしない)

$$\times 80\% = 24,000 \quad (\text{圧縮損})$$

減価償却は 100,000 - 24,000 = 76,000千円を基礎として行っていく。

【4】使途秘匿金

法人の支出する金銭等のうち、相当の理由がなく、相手先の氏名等を帳簿書類に記載していないものをいう。住所

申告調整：別4 費途不明金否認 × × × × (加算・社外)

かつ

申告書1(1)にて使途秘匿金の40%を通常の法人税に加算