

松木飯塚 税務情報

NO. 51

確定申告—その譲渡所得税申告、ちょっと待った！
譲渡不動産は、買換取得資産では？
取得費が不明な場合も、5%取得費申告は慎重に

松木飯塚税理士法人 代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号
TEL. 03(5413)6511(代) FAX. 03(5413)6512
E-MAIL info@mi-cpta.com URL http://www.mi-cpta.com

平成28年分の所得税贈与税確定申告もたけなわです。平成28年で資産譲渡をした人は、もう一度申告内容をチェックしましょう。税金の払い過ぎや払い不足をしていませんか。

■ その譲渡資産、買ったときに買換・交換特例を使っていますか？

平成28年、自宅を約1億円で譲渡したA様。その自宅は登記簿では売買取得、売買契約書では亡き父上が昭和61年に2億円で購入。建物の減価償却を考慮しても、一見、損失譲渡です。

しかし、弊社が調べて見ると、今回譲渡した自宅は、父上が昭和40年に当時1千万円で購入した旧自宅の買換資産でした。ということは今回譲渡1億円の「本当の取得費(原価)」は1千万円。譲渡益が生じ、3千万円特別控除や軽減税率(租税特別措置法35、31の3)を使っても約840万円の譲渡所得住民税がかかります。

A様は自宅の買換をのんびり進めるつもりでしたが、譲渡対価が固定資産税精算金を入れても1億円以下なので、今回は、買換取得資産の見込額により居住用財産の買換特例(租税特別措置法36の2)を適用して申告、平成29年末までに買換資産を取得しようと決意なさいました。

買換については、税務署が「取得価額引継整理票」により永久管理していますから、ご用心、です。

■ 譲渡資産の買値が不明だからといって、原価を譲渡額×5%で申告してませんか？

資産の譲渡をした場合の譲渡原価＝取得費の計算の原則は、「譲渡所得の金額の計算上控除する取得費＝取得費＋設備費＋改良費の合計額」(所得税法38条)です。しかし、先代から引き継いだ資産を譲渡した場合、その買値(原価)が不明な場合は多いでしょう。

当初の取得時点での売買契約書や領収書等が紛失し、証明資料が手元に残っていない場合でも、不動産の場合は登記簿謄本で取得日は特定できます。その取得日の当時の時価(相場価格)や建物取得時価などを、過去データから積み上げて計算することは可能です。それを合理的価額といい、これで申告することも認められており(平成12年11月16日裁決)、弊社でも多くの実績があります。

■ 5%概算取得費で申告後、合理的価額の取得費で還付請求ができるでしょうか？

一方、個人の譲渡所得では、取得費を売価の5%の概算取得費で計算して「差し支えないものとする」(租税特別措置法通達31の4-1)という通達があり、実際の取得費が僅少な場合は使えます。

問題はこれを誤解して「取得費が不明な場合は5%しかダメ」とする税務専門家が多いことです。

では、バブルの頃に買って1億円で譲渡した資産を、当初申告で5%概算取得費で計算、1,900万円納税したB様。合理的価額で再計算して更正の請求で還付されるか、です。

更正の請求は、「当該申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったこと又は当該計算に誤りがあったことにより」「税額が過大であるとき」に、減額を請求する制度です(国税通則法23条)。概算取得費で計算した価額は、法律の規定に従っていなかったのでも計算の誤りでもなく、適法計算です。よほど国税から共感を得て説得力のある立証ができない限り「更正の理由なし」と回答され、審判所でも救われません(平成26年3月4日裁決)。

弊社がこれまで合理的価額で是認されているのは当初申告できちんと立証しているからです。

当初高め申告、後の還付請求で罰金を避けるというのは、信義則違反。当初申告は、真剣に。

