

売買・交換に伴う不動産の鑑定評価

(1) 売買

主に下記のような当事者間で著しく低い価額で不動産を取引（売買・交換）した場合、税務署から低額譲渡による課税の扱いを受ける場合があります。

- ・ 親族間
- ・ 親会社と子会社（親会社によって意思決定が支配されている会社）間
- ・ 関連会社（出資、人事、資金等を通じ会社の財務、営業、事業方針に重要な影響を受ける会社）間
- ・ 同族会社（役員と株主が同一）とその役員間

低額譲渡は、個人と法人で課税上の取り扱いが下記のように異なります。

当事者		買 主	
		個 人	法 人
売 主	個 人	売主（個人） なし 買主（個人） 時価と売買価額の差額が贈与税として課税	売主（個人） ・ 売買価額が時価の 1/2 未満の場合、「みなし譲渡課税」として時価で譲渡されたものとして課税 ・ 但し、同族会社への売却の場合、1/2 以上であっても、時価により譲渡したものとして課税されるケースあり 買主（法人） 時価で取得したものと看做され、時価と売買価額の差額が受贈益として課税
	法 人	売主（法人） 時価で譲渡したものと看做され、時価と帳簿価額の差額が譲渡益として課税 買主（個人） ・ 時価と売買価額の差額が一時所得として課税 ・ 但し、売主の法人の役員、従業員の場合は、給与所得として課税	売主（法人） 同左 買主（法人） 時価で取得したものと看做され、時価と売買価額の差額が受贈益として課税

(2) 交換

土地・建物を交換した場合、原則としてその土地・建物を時価で売却したものとして課税されます。しかし、次のような交換の場合は、特例として譲渡がなかったものとされ課税されません。

但し、交換の相手方から交換差金をもらった時は、その交換差金に対し所得税がかかります。

- ・ 土地と土地（借地権と底地の交換も含む）又は建物と建物とを交換すること
- ・ 譲渡する不動産は1年以上所有していたものであること
- ・ 取得する不動産も相手方が1年以上所有していたもので、交換のために取得したものでないこと
- ・ 取得する不動産を譲渡した不動産の直前の用途と同じ用途に使用すること
- ・ 譲渡する不動産と取得する不動産の価額の差額が高い方の不動産の20%以内であること など

以上のように利害関係のある売買や特例の適用を受けたい交換の場合、取引価格や交換価格の客観性・妥当性の観点及び株主に対する説明責任の観点から不動産の鑑定評価をお勧めします。