

- 【事例】** 不動産買い替えにかかわる納税の相談事例
- 不動産所在地 平成18年、買い替えの事例で都内、古家付き土地（土地は奥様所有、建物のご主人所有）を売却し、マンションを購入した事例。
- 1、 **【建物解体の一方法】**  
古家をデベロッパが費用負担持ちで建物を解体し、更地で売却する計画。（建物は滅失登記）
  - 2、 **【長期譲渡所得税】**  
（奥様）は1億1300万円で売却し、6450万円（ご夫婦の共同所有）でマンションを購入した。所定計算式により課税長期譲渡所得金額5760万円は課税対象額となり、1152万円（20%）が税額となる。
  - 3、 **【夫婦間贈与特別控除を利用】**  
マンションの持分はご主人3割、奥様7割の所有権（金額比率は1,935万円、4,515万円）での関係は奥様のご主人に贈与する点で夫婦間（結婚期間20年）贈与特別控除2,110万円（配偶者控除特例2,000万円＋基礎控除110万円）が適用されてマンション所有権内ではご主人は課税対象額は0円となり非課税。
  - 4、 **【建物価格控除】**  
問題は解体した建物が控除対象にならないかという点で、相当額控除を申請した結果、税務署で820万円がみとめられ、納税額が988万円に減額された。

※但し、この事例は分かりやすくするため、不動産取得税、その後に発生する固定資産税等、又消費税等他の税金は省略してあります。