



## 土地売却で借金整理・譲渡税ゼロで土地を売却する方法

金融機関も生き残り競争。公的資金投入もあってか、返済が滞った債務者に対する対応はいよいよ厳しいものがあります。

「お願いだから借りて下さい。」と頭を下げた融資担当者は転勤でいません。だから過去の経緯も忘れて「返せないなら売却しろ。」と言われます。

借金返済してお金が残らなくても、譲渡税はゼロにはなりません。たとえ「競売」だって税務上は譲渡であり「譲渡所得」の課税対象です。扱いは通常の売却と何ら変わりません。

個人が土地を売却するにあたって、特別控除・交換・買換・相続後・等以外で税金をゼロにする方法は、「任意売却」でも「競売」であっても次の3つです。

### 損益通算・繰越控除

売却益1億円の不動産と売却損1億円の不動産を同年中に売却すれば足し算・引き算の損益通算となり所得ゼロで譲渡税がかからなくなります。

青色申告なら、損益通算後に残る売却損も翌年以降3年間は繰り越して使えます。(居住用不動産の売却損の繰越は別の取扱いで、借金による買換等条件があります。レポ-ト211号参照)

売却損が生じることが予想される場合で、あらかじめ青色にできるのであれば、たとえ損が残った場合でも繰り越せることになります。青色申告の届出期

限はその年の3月15日です。

地主さんが、借金で不動産を購入し、返済不能になってしまったケースなどはうまく適用することができます。

購入不動産は値下がりして売却損が生じます。そして借金を返済のために先祖代々の土地を売却します。こちらは売却益が生じますから。

### 保証債務履行のための譲渡

他人の借金の保証人になってしまい、その債務者が借金を返せなくなったので、保証人として土地を売却してまで借金清算をした場合には譲渡税をゼロにしようという制度です。

親族や自分の会社に対して保証人になったり担保提供(物上保証)することも多いでしょう。

会社が借入をするには、代表者は連帯保証人になるのが普通です。個人の土地に担保をつけることも多いでしょう。

会社がバブル清算や事業整理をせざるを得ない場合はまずこの特例の適用を考えます。

会社への保証債務履行のために個人が土地を売却し、会社は倒産し会社から資金回収は不能となれば、その回収不能額相当分の売却は無かったものとされ譲渡税はかかりません。

会社へ保証したときにすでに会社が返済不能の状況であればダメ、売却代金を会社に貸し付けて会社が返済すると「保証債

務履行」にはならずダメです。

このように適用のための条件は極めて厳しいので、安易に考えないようにして下さい。

### 資力喪失しての譲渡

事業破綻やバブル清算で、破産状況に陥ってしまっているケースも増加の一途。

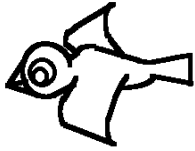
資力を喪失してしまい、借金を返済する目途が全くたたなくなっており、競売などの強制執行が避けられなくなった状況で、借金の返済のために土地を売却する場合には、譲渡税はかからなくなります。

競売の場合には結果的には、この特例で譲渡税がかからないことも多いでしょう。

債務超過が著しく、債務者の信用や才能を活用しても債務弁済資金の調達ができず、近い将来においても調達することができない場合です。競売等の強制換価手続きの場合だけに限らず、条件さえ揃えば任意売却でも適用が可能です。

また、親族のバブル清算のために、代わりに借金を返済した場合については贈与税についても特例があります。

親族に代わって債務を弁済して、その親族に対して返済を免除すると本来は贈与税が課税されます。しかし、その親族が資力喪失し債務弁済困難であれば、その債務免除益に対しては贈与税については課税されません。



## 巧妙に隠されていた増税...青色申告での自宅売却損の繰越

青色申告なら自宅の売却損であっても3年間の繰越控除が認められていました。すなわち他の黒字の所得との通算しても残る売却損の赤字はその後3年間の所得から控除できたのです。

その繰越繰越に大きな制限ができました。明らかに増税です。

### 自宅売却損繰越控除(減税)

青色申告では3年間の繰越が可能でした。しかしサラリーマン等の白色申告者は、青色申告者のように赤字の繰越ができません。残った赤字は切り捨てです。サラリーマンは不利な扱いを受けてきました。

そこで建設省は景気対策として自民党と手を握り大蔵省を押し切り税法改正をさせました。

サラリーマンが自宅(5年超所有)の売却損を生じた場合には、借金で新たな自宅を購入(買換)するとの条件下で、3年間繰越を認める、という改正です。(これは所得税だけで、住民税での繰越はありません。青色申告の繰越では住民税もありです。)

値下りに苦しむサラリーマン救済の素晴らしい政策に見えますが、借金と買換が必須条件となりました。これは何でしょうか。

リストラによるローン滞納で自宅売却し賃貸へ移るといった、本当に苦しいサラリーマンは借金での買換など不可能です。

建設省はサラリーマン救済と

言いながらも、実際はゼネコンのための需要喚起しか考えていません。サラリーマンのことなど心配すらしていないのです。

だからこそ借金による買換を条件にしました。税金の軽減を餌に、不況と値下がりで傷ついたサラリーマンに強引にもう一度借金をさせてマンションを買わせようとしたのです。

そんな改正でも、ないよりはまし。一部にはメリットがあり、確かに景気対策にはなります。

### 青色申告への増税

しかし、更にひどい改正だったことが判明しました。

青色申告なら自宅売却の赤字は3年間繰り越せました。

改正により、自宅の売却損は、青色申告でもサラリーマン同様の扱いになりました。借金での買換をしない限りは、繰越を認めないことになったのです。(自宅以外はこれまで通りです。)

自宅の売却損は青色申告もサラリーマン等も平等に同じ制度となりました。

サラリーマンを以前よりちょっとだけ有利にし、青色申告者をそのラインまでガクンと引き下げての増税としたのです。

### 増税の内容

<青色申告者の自宅売却損についても、借金による新規の自宅の取得(買換)をしない限りは繰越控除を認めない。なお

売却年の損益通算と繰戻還付についてはこれまで通り。>

減税法のなかに大きな増税が巧妙に隠されていたのです。

失業サラリーマンなど眼中に無くただひたすらゼネコンを救おうとする建設省の確信犯的必殺打なのか、不況化の自営業者など眼中に無くただひたすら歳入確保を図り、建設省に一泡吹かせようとする大蔵省の闇討ちなのかは、分かりませんが...

### 元自宅と元自宅敷地

実務上では複雑な問題です。

この改正法では、「自宅」は売却時の自宅のみならず、居住しなくなってから3年後の年末までに売却した場合の元自宅までも「自宅」に含みます。たとえばその後において賃貸用とされていてもです。

また、災害で滅失した自宅敷地を被災後3年後の年末までに売却した場合も含みます。すなわち3年前の地震で自宅が滅失しそのままだった敷地を今年売却した場合は、その敷地は「自宅」に含まれることとなります。

これら元自宅の売却損は、青色申告では無条件で3年間繰り越せましたが、これからは借金による自宅の買換をしない限り繰り越せなくなりました。

一方でサラリーマンは「元自宅」について借金買換により繰り越しができるようになります。