

↳ 親子間での土地の交換

Q : 私が1年以上所有しているA宅地(時価2,000万円)と父が1年以上所有しているB宅地(時価3,000万円)を交換しようと思います。宅地は同じ用途に供しますが、この場合「固定資産の交換の特例」の適用を受けることはできますか?

A : 資産の価額の差が20%を超えていますので特例の適用を受けることはできません。

【解説】

税務では、固定資産を交換した場合において、①同種類の固定資産の交換である②いずれも1年以上所有している③取得資産を譲渡資産と同一用途に供している④資産の価額差が高い方の価額の2割以下である、などの要件を満たしているときは、その譲渡はなかったものとみなされることとされています。

この場合の④は原則として交換時の時価で判定しますが、第三者間の交換で当事者同士が合意しており、金額も合理的に算定されているものであれば、時価と異なっていたとしてもその合意した価額で判定することができます。しかし、ご質問のような親子という特殊関係者間での交換の場合は、たとえお互いが合意していたとしても、時価で判定しなければなりません。

したがって、ご質問の場合ですと、時価の差額(3,000万円-2,000万円=1,000万円)が高いほうの価額の2割(3,000万円×20%=600万円)を超えていますので、交換の特例の適用を受けることはできません。

