

## 譲渡税 20% 資産の組み替えが進む

### 1 譲渡税 26%から 20%へ

平成16年1月から土地、建物等の長期譲渡所得に対する税率は20%（旧法26%）になりました。優良宅地の譲渡に対する税率も2,000万円までは14%とし、2,000万円超に対しては20%となりました。土地譲渡に対する税率緩和となり、不動産の現金化が進みます。

10年超所有の事業用資産の買い換え特例が3年間延長されたことと併せて、資産の組み替えが加速されます。

非上場株式の譲渡に対する税率も26%から20%に軽減されました。M&Aによる非上場株式の現金化も出てきます。

平成16年4月1日以後の相続等によって取得した非上場株式を相続税納付のためにその発行会社に譲渡した場合にも、みなし配当課税ではなく譲渡益課税として、ここでも20%課税となりました。

長期に所有していた不動産、営々と築いた会社の含み益の財産の出口として、今回の20%税制は、現金化や組み替えによる、資産再生の手法として多いに利用できます。

### 2 市場を活性化させる

今回の税制は景気対策としての時限立法ではありません。恒久的とは言えませんが国の政策とし、デフレ不況から脱却するために欠かせない資産の活用による経済活性化を強く後押しすると言い切っています。そのために土地譲渡税を軽減し、土地取引の活性化を促進したいとの考えです。

一方将来の日本経済発展の鍵を握る中小企業、ベンチャー企業を思い切って支援するため、非上場株式の譲渡税を軽減、さらにエンジェル税制の対象企業の拡大、株式による事業承継の円滑化を促進させることにしています。

ここまでは政府の発表によるものです。今回は素直に趣旨に賛同して、より積極的に市場の活性化に参加しましょう。

従来は相続や資産対策が資産をいかに「守る」から、資産をいかに「再生」させるかに変化して行くのではないかと考えます。

### 3 組み替えが加速する

事業用資産の買い換え特例が3年間さらに延長されて、一番ほっとしているのは莫大な土地を所有する大企業や、民営化された元××公団等々でしょう。とにかく収益を生まないどころか、金喰い虫状態の土地の処分が急務だったのですから。買い換えが利用できれば、40%超の法人税等の流出を防ぎながら収益体質への転換が図れます。資産リストラは急ピッチです。

企業の動き同様に個人でも、収益を生む資産への組み替えは加速します。事業用資産の買い換えは勿論、買い換えなしで現金化（売却収入 - 税金 = 現金）による組み替えも出てきます。

個人の自宅の売却による現金化もあります。高齢化社会では、中高年の自宅売却による資産の組み替えは必ず出てきます。居住用資産の売却では3,000万円の特別控除と特別控除後の6,000万円までの売却益に対しては、14%の低税率は利用できます。

6,000万円超に対しては20%になります。自宅が現金化されます。組み替え、贈与、による相続対策もあるでしょう。

### 4 一等地に人気が集中

現金化されたお金や、組み替えされる資金の行く先はどこでしょうか。預金やタンス預金、さらには国内外の債券や株式と金融資産になるかもしれません。運用益を求めて、時にはリート（不動産投資信託）に回るかもしれません。

しかし、相続税を考えると、上記の資産は丸腰状態で課税されてしまいます。結局、収益力のある賃貸用不動産、特に都心の一等地の居住用又は賃貸用不動産に組み替えられていきます。

なぜ、都心の一等地なのか、資産価値があっても相続税が安いからだけではありません。

答えは簡単です。リッチマンは一等地が大好きなのですから。この心理は真理です。

詳しくは1月22日(木)のタクトセミナーにて。

(担当：本郷 尚)