



今後メールでの配信をご希望の方、または配信停止をご希望の方は
大変お手数ですが弊社担当者までお知らせください。

個人が保証債務を履行するために不動産を譲渡した場合の譲渡所得の特例

個人が不動産を売却して譲渡益が生じた場合、原則として譲渡税が課税されますが、例えば代表者が、経営する法人の債務の保証人となっていた場合で、その保証人たる代表者が保証債務を履行するために代表者名義の不動産を売却した場合には、その所得がなかったものとする特例があります。今回はその特例について解説します。

1. 保証債務の履行

保証債務の履行とは、本来の債務者が債務を弁済することができない場合に、保証人がその本来の債務者に代わって債務を弁済することをいい、具体的には次のような場合をいいます。

- (1) 保証人、連帯保証人として本来の債務者の債務を弁済した場合
- (2) 連帯債務者として他の連帯債務者の債務を弁済した場合
- (3) 身元保証人として債務を弁済した場合
- (4) 他人の債務を担保するために、抵当権等を設定した者がその債務を弁済し、又は抵当権等を実行された場合

2. 特例の適用を受けるための要件

本特例の適用を受けるためには、下記の要件すべてに当てはまる必要があります。

- (1) 資産を譲渡する時点で、保証債務契約が成立していること。

保証人が本来の債務者に代わって債務を弁済するために資産を譲渡する場合の特例ですから、資産を譲渡する前に保証人が金融機関と保証債務契約を締結していることが必要です。

- (2) 保証債務の支払義務の発生後に資産の譲渡により保証債務を履行したこと。

①債権者から保証人に対し、債務の弁済に係る履行請求があったなど、保証債務の支払義務が確定した後に、資産の譲渡をする必要があるため、例えば、保証人が金融機関からの履行請求前に資産の譲渡をして債務の弁済をすると、本来の債務者が保証人から借入れをして債務の弁済をしたとみられてしまうため、そのような場合には本特例の適用はありません。

②保証債務の履行と資産の譲渡との間には、明確な因果関係が必要であるため、例えば保証人が自己資金で保証債務の履行をした後に、資産の譲渡をしたような場合には、本特例の適用はありません。

(3)保証債務を履行したことにより生じた求償権の全部または一部が、本来の債務者から回収できなくなったこと。

①求償権とは保証人が本来の債務者に代わって自己の資産を譲渡して債務の弁済をした場合、本来の債務者にその弁済した金額を払ってほしいという権利をいいます。

②「求償権の全部または一部が、本来の債務者から回収できなくなった場合」とは、本来の債務者が倒産をして廃業した場合や、債務超過の状態が相当期間継続し、事業の再建の見通しがいいこと等により、その求償権の行使ができないことが現実となった場合をいいます。したがって、本来の債務者に支払能力があり、保証人が求償権を行使できる状況ではたとえ保証人が求償権を放棄した場合でも本特例の適用はありません。

また、本来の債務者が保証人による求償権の放棄後も存続し、経営を継続している場合でも、次のすべての状況に該当すると認められる場合は、その求償権は行使不能と判断されます。

□その求償権が、保証人と債権者(金融機関)との関係からみて、他の債権者の有する債権と同列に扱うことが困難である等の事情により、放棄せざるを得ない状況にあったと認められること。

→例えば保証人が法人の代表者の立場の場合、その立場に鑑みれば、保証人は他の債権者との関係で求償権の放棄を求められることとなるが、その法人を存続させるためにこれに応じるのは、経済的合理性を有するとの考え方に基づくものです。

□本来の債務者は、求償権を放棄(債務免除)することによっても、なお債務超過の状況にあること。

→求償権の行使ができないと認められる場合の判定に際しての考え方です。
なお、その求償権の放棄後において、売上高の増加、債務額の減少等があった場合でもこの判定には影響しません。

③債務保証をした時点で、既に本来の債務者に資力がないため求償権の行使ができないことを知りながら債務保証をしたような場合は、本来の債務者に対する利益供与等となるため、本特例の適用はありません。

3. 所得がなかったものとする部分の金額

譲渡所得の計算上、所得がなかったものとする部分の金額は、次の①～③のうち最も低い金額となります。

- (1)肩代わりをした債務のうち、回収できなくなった金額
- (2)保証債務を履行した人のその年の総所得金額等の合計額
- (3)売却した土地建物などの譲渡益の額

4. 特例を受けるための手続き

この特例を受けるためには、所定の事項を記載した書類を添付の上、確定申告をする必要があります。

(担当:佐藤)