

## 特定の事業用資産の買換えの場合の課税の特例～改正点と適用のポイント～

平成 29 年度の改正により、租税特別措置法第 37 条「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例」について適用資産の見直しが行われました。また、適用期限が平成 32 年 12 月 31 日（個人の 7 号（改正前は 9 号）は平成 32 年 3 月 31 日）までに延長されました。そこで今回は、特例適用のポイントを改正内容とともに説明します。

### 1. 制度の概要

事業の用に供している特定の資産を譲渡し、所定の期間内に特定の資産を取得して、その取得の日から 1 年以内に当該取得資産を事業の用に供する場合には、その譲渡収入のうち買換資産の取得に充てられた部分に対応する譲渡益の 70～80%相当額について課税を繰り延べる制度です。

### 2. 事業用資産の買換えの要件と適用期限

この特例を受けるには、次の要件すべてに当てはまる必要があります。

(1) 譲渡資産と買換資産はともに事業用であること

(2) 譲渡した年か、その前年中、あるいは翌年中に買換資産を取得すること

※前年中に買換資産を取得した場合 ⇒ 買換資産を取得した年の翌年 3 月 15 日までに、所轄税務署長に「先行取得資産に係る買換え特例の適用に関する届出書」を提出

※翌年中に買換資産を取得する予定の場合 ⇒ 確定申告書に、取得する見込みである買換資産について「買換（代替）資産の明細書」を添付

(3) 取得日から 1 年以内にその買換資産を事業の用に供した又は供する見込みであること（取得してから 1 年以内に事業に使用しなくなった場合は、原則として特例は受けられません）

(4) 譲渡資産と買換資産とが一定の組み合わせにあてはまるものであること  
組み合わせの代表的なものとしては、下記の 2 組があります。

|            | 譲渡資産  | 買換資産   |
|------------|---|--|
| 二<br>号     | 既成市街地等内にある事業用建物（その附属設備を含む）又はその敷地で所有期間が譲渡年の 1 月 1 日において 10 年超のもの<br>⇒改正により、事務所およびその敷地の用に供されている土地等は除外 | 既成市街地等外にある土地等、建物、構築物又は機械装置   |
| 改正前・九<br>号 | 国内にある土地等、建物又は構築物で、所有期間が譲渡年の 1 月 1 日において 10 年超のもの  | 国内にある土地等(注)、建物又は構築物<br>(注):土地等への買換えの場合は、 <u>事務所、事業所その他の政令で定める施設</u> （以下「特定施設」という。）の敷地の用に供されるもの(当該特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場の用に供されるものを含む。)又は <u>駐車場の用に供されるもの(建物又は構築物の敷地の用に供されていないことについて政令で定めるやむを得ない事情があるものに限る。)</u> で、その面積が 300 m <sup>2</sup> 以上であるものに限る。 |

(5) 買換資産が土地であるときは、取得する土地の面積が、原則として譲渡した土地の面積の 5 倍以内であること。5 倍を超える部分は特例の対象となりません。

### 3. 土地等を事業の用に供した時期の判定（建物等を建築する場合）

土地等について新たに建物・構築物等の敷地の用に供するものは、当該建物・構築物等の建設等に着手した日から 3 年以内に建設等を完了して当該法人の事業の用に供することが確実であると認められる場合には、その建設等に着手した日をもって、当該法人の事業の用に供した日とします。

### 4. 買換期間の延長申請

買換資産は原則として資産を譲渡した年の前年から翌年までの 3 年間に買換資産を取得する必要があります。ただし、建物の建築などやむを得ない事情によりその期間内での取得が困難な場合には、譲渡資産を譲渡した年の確定申告書の提出とともに、「やむを得ない事情がある場合の買換資産の取得期限承認申請書」を所轄税務署長に提出し承認を受けることにより、取得時期を延長することができます。延長できる期間は、資産を譲渡した年の翌年の 12 月 31 日後 2 年以内の期間で、税務署長が認定した日までです。

(担当: 森川 綾香)