3 特定の事業用資産の買換特例

特定事業用資産の買換特例とは、個人が事業用資産（店舗・事務所・賃貸用マンションやその敷地）を譲渡し、一定の要件に該当する事業用資産に買換えた場合に、その譲渡資産の譲渡代金の一部について課税の繰延べが認められる制度です。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

特例のあらまし

個人が、事業用の特定の土地建物等を譲渡し、原則としてその譲渡をした日の属する年の前年から翌年末までに一定の要件に該当する土地建物等を取得して、その取得後１年以内に事業の用に供した場合、譲渡資産の譲渡益のうち買換資産に対応する部分の70％～80％に相当する部分については、課税の繰延べが行われ、譲渡所得は課税されません。

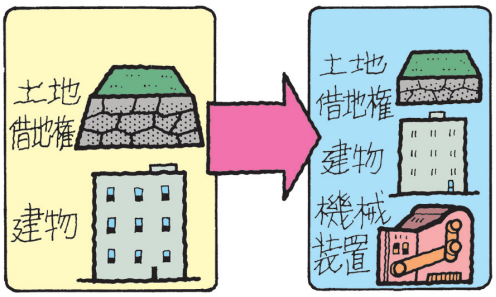
しかし、譲渡資産の譲渡益のうち買換資産に対応する部分の20％～30％に相当する部分は、課税の繰延べがされず、譲渡があったものとして課税されます。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

取得価額の引継ぎと取得時期の非引継ぎ

この特例の適用を受けた買換資産は、その後の減価償却費の額を計算する場合やその買換資産を譲渡したときの取得費を計算する場合には、購入代金をもとにして計算するのではありません。譲渡した資産の取得費をもとに計算します。

また、この特例の適用を受けた場合は、譲渡資産の取得時期を引き継ぎませんので、買換え後その買換資産を短期間で売却した場合には、以前の低い取得費で計算した多額の譲渡益に対して、短期譲渡所得の高い税率で所得税・住民税が課税されることになります。

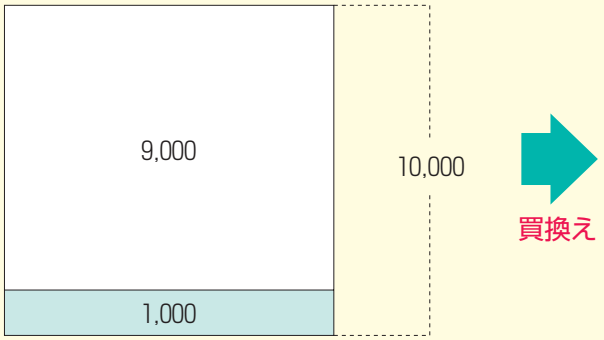


＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

■課税対象となる金額の計算法

(1)　同額買換えの場合……譲渡代金 ＝ 買換代金のケース〈課税繰延割合80%の場合〉

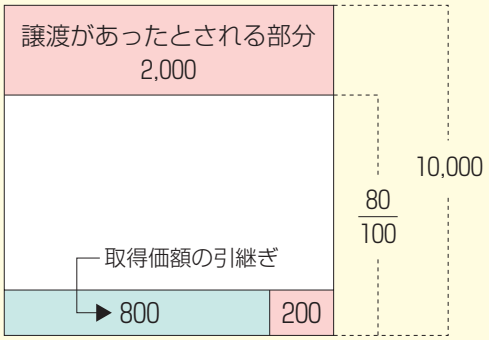
① 1,000で取得した資産を10,000で売却



譲渡資産

買換え

② 10,000で新たな資産を取得



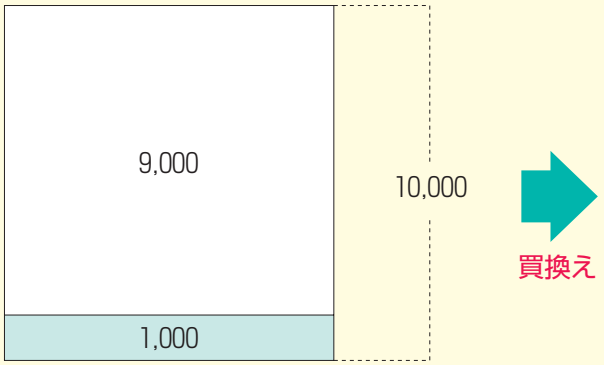
買換資産

計算式 ▶ $\left(\begin{array}{l}\text{譲渡資産の}\\\text{譲渡価額}\end{array}\times 20\%\right)-\left(\begin{array}{l}\text{譲渡資産}\\\text{の取得費}\end{array}+\begin{array}{l}\text{譲渡}\\\text{費用}\end{array}\right)\times 20\%=$譲渡所得の金額

計算例 ▶ （10,000×20%）－（1,000×20%）＝1,800……譲渡所得として課税

(2)　低額買換えの場合……譲渡代金 ＞ 買換代金のケース〈課税繰延割合80%の場合〉

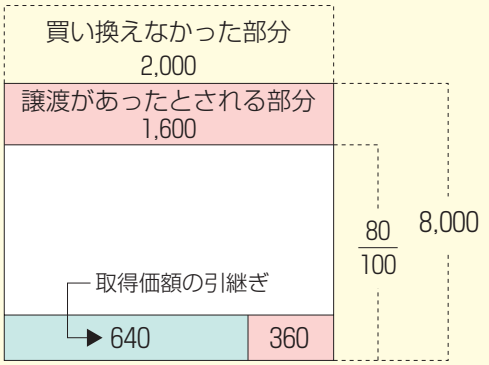
① 1,000で取得した資産を10,000で売却



譲渡資産

買換え

② 8,000で新たな資産を取得

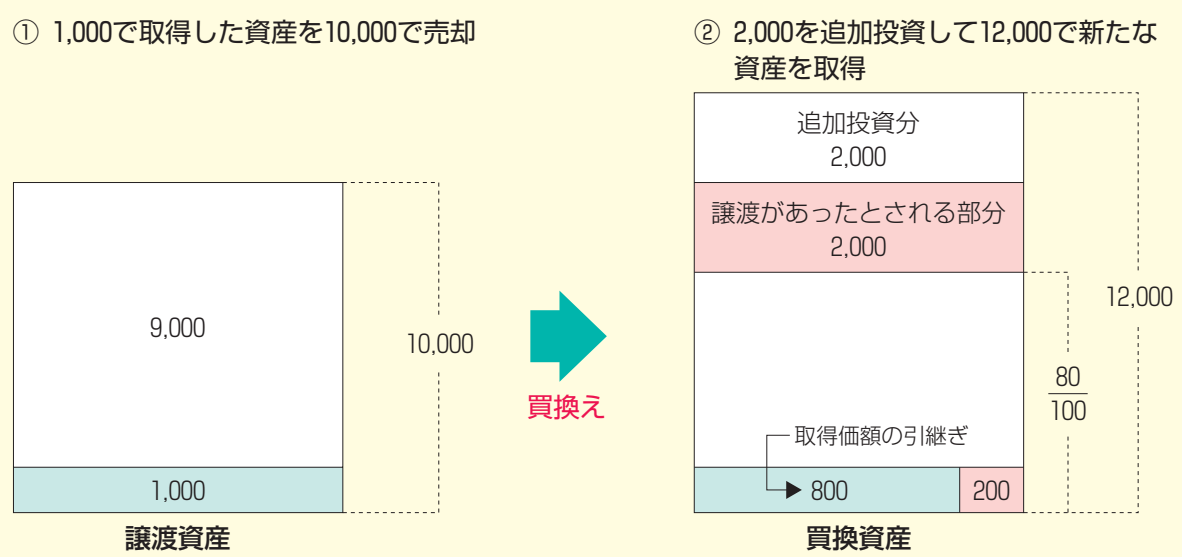


買換資産

計算式 ▶ $\left(\begin{array}{l}\text{譲渡資産の}\\\text{譲渡価額}\end{array}-\begin{array}{l}\text{買換資産の}\\\text{取得価額}\end{array}\times 80\%\right)-\left\{\left(\begin{array}{l}\text{譲渡資産}\\\text{の取得費}\end{array}+\begin{array}{l}\text{譲渡}\\\text{費用}\end{array}\right)\times\frac{\begin{array}{l}\text{譲渡資産の}\\\text{譲渡価額}\end{array}-\begin{array}{l}\text{買換資産の}\\\text{取得価額}\end{array}\times 80\%}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}\right\}=$譲渡所得の金額

計算例 ▶ $(10{,}000-8{,}000\times 80\%)-\left\{1{,}000\times\frac{10{,}000-8{,}000\times 80\%}{10{,}000}\right\}=3{,}240$……譲渡所得として課税

(3)　増額買換えの場合……譲渡代金 ＜ 買換代金のケース〈課税繰延割合80%の場合〉



計算式 ▶ $\left(\begin{matrix}\text{譲渡資産の}\\ \text{譲渡価額}\end{matrix}\times 20\%\right)-\left(\begin{matrix}\text{譲渡資産}\\ \text{の取得費}\end{matrix}+\begin{matrix}\text{譲渡}\\ \text{費用}\end{matrix}\right)\times 20\%=$譲渡所得の金額

計算例 ▶ （10,000×20%）－（1,000×20%）＝1,800……譲渡所得として課税

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

■買換資産の取得時期

買換資産は原則として

① 譲渡資産を譲渡した前年

② 譲渡資産を譲渡した年

③ 譲渡資産を譲渡した翌年（ただし所定の明細書の提出が必要です。36ページ(2)をご参照ください）

に取得する必要があります。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

■譲渡資産と買換資産の範囲

この特例の適用を受けられるのは、事業の用に供している次ページの表に掲げる譲渡資産と買換資産とが、一定の組合せに当てはまることが必要です。

この組合せの代表的なものとして次のものがあります。

譲渡資産と買換資産の組合せの代表的なもの	課税繰延割合
〈１号買換え〉 東京都の23区、大阪市などの既成市街地等内にある事業所（事務所を除く（平成29年度改正））として使用されている建物又はその敷地用の土地で、その譲渡の日の属する年の１月１日において所有期間が10年を超えるものを譲渡して、既成市街地等以外の一定の地域（国内に限ります。）にある事業用の土地等や建物、構築物又は機械装置を取得する場合 （注）個人は令和５年12月31日、法人は令和５年３月31日までの譲渡について適用されます。また、令和２年の改正で、譲渡資産から工場の立地が制限されていなかった区域内にある建物又はその敷地の用に供されている土地等を除外することとされました。	80%
〈７号買換え〉 譲渡の日の属する年の１月１日において所有期間が10年を超える国内にある事業用の土地等や建物又は構築物を譲渡して、国内にある事業用の土地等、建物又は構築物を取得する場合 （注）この特例は、令和５年３月31日までの譲渡について適用されます。 また、買換資産の土地等については、次のいずれかに掲げるものでその面積が300㎡以上のものに限られます。 イ　事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設（福利厚生施設に該当するものを除きます。）（以下「特定施設」といいます。）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みます。） ロ　駐車場の用に供されるもので、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、都市計画法第29条第１項又は第２項の規定による開発行為の許可の手続や、建築基準法第６条第１項に規定する建築確認の手続などが進行中であるというやむを得ない事情があり、その事情があることが申請書の写しなどの一定の書類により明らかにされたもの	地方（＊1）→東京23区への買換え：70% 地方→首都圏近郊整備地帯等（＊2）：75% その他：80%（現行通り） （＊１）東京23区および首都圏近郊整備地帯等を除いた地域 （＊２）東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

■その他の留意点

①　買換資産が土地等であるときは、取得する土地等の面積が、原則として譲渡した土地等の面積の５倍以内であることです。この５倍を超えると、超える部分は特例の対象となりません。

なお、一定の農地への買換えの場合は10倍以内とされることがあります。

②　資産を譲渡した年か、その前年中、あるいは譲渡した年の翌年中に買換資産を取得することです。

なお、前年中に取得した資産を買換資産とするためには、取得した年の翌年３月15日までに「先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書」を税務署長に提出をしておくことが必要です。

また、売った翌年中に買換資産を取得する予定の場合には、確定申告書を提出する際に取得する予定の買換資産についての取得予定年月日、取得価額の見積額および買換資産が買換えの組み合わせのいずれかに該当するかの別、その他の明細を記載した「買換（代替）資産の明細書」を添付することが必要です。

③　買換資産を取得した日から１年以内に事業に使うことです。なお、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　この特例を受けようとする資産については、重ねて他の特例（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の

特例や優良賃貸住宅の割増償却等）を適用することはできません。

⑤　土地等の譲渡については、原則として、譲渡した年の１月１日現在の所有期間が５年を超えていることです。なお、令和２年12月31日までにした土地等の譲渡については、この要件が停止されています。ただし、前ページ表の〈１号買換え〉および〈７号買換え〉の組合せの場合には、所有期間について、譲渡した年の１月１日において10年を超えていることが、個別の要件とされています。

⑥　譲渡資産の譲渡は、収用等、贈与、交換、出資によるものおよび代物弁済としての譲渡ではないこと、また、買換資産の取得は、贈与、交換または一定の現物分配によるもの、所有権移転外リース取引によるものおよび代物弁済によるものではないことです。

一口メモ

法人の特定資産の買換特例

法人が、所有している土地や建物を譲渡した場合も、個人の特定の事業用資産の買換特例と同様の「特定資産の買換特例」があり、前ページ表の〈１号買換え〉、〈７号買換え〉の要件を満たした場合は、譲渡益の一部について課税の繰延べを受けることができます。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

買換資産の面積制限

特例の適用にあたり、買換資産のうちに土地や借地権があり、その土地等の面積が譲渡資産の土地等の面積の５倍を超えるときは、その超える部分の面積の土地等は買換資産となりません（下記計算例参照）。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

事業用の範囲

特定の事業用資産の買換特例は、譲渡した資産が「事業」または「事業に準ずるもの」の用に供されている土地建物等でなければなりません（次ページ参照）。

計算例

譲渡資産　土地（都内）……200㎡　　譲渡価額…１億円（昭和56年取得・取得価額2,000万円）
買換資産　土地（栃木）…1,600㎡　　取得価額…１億円

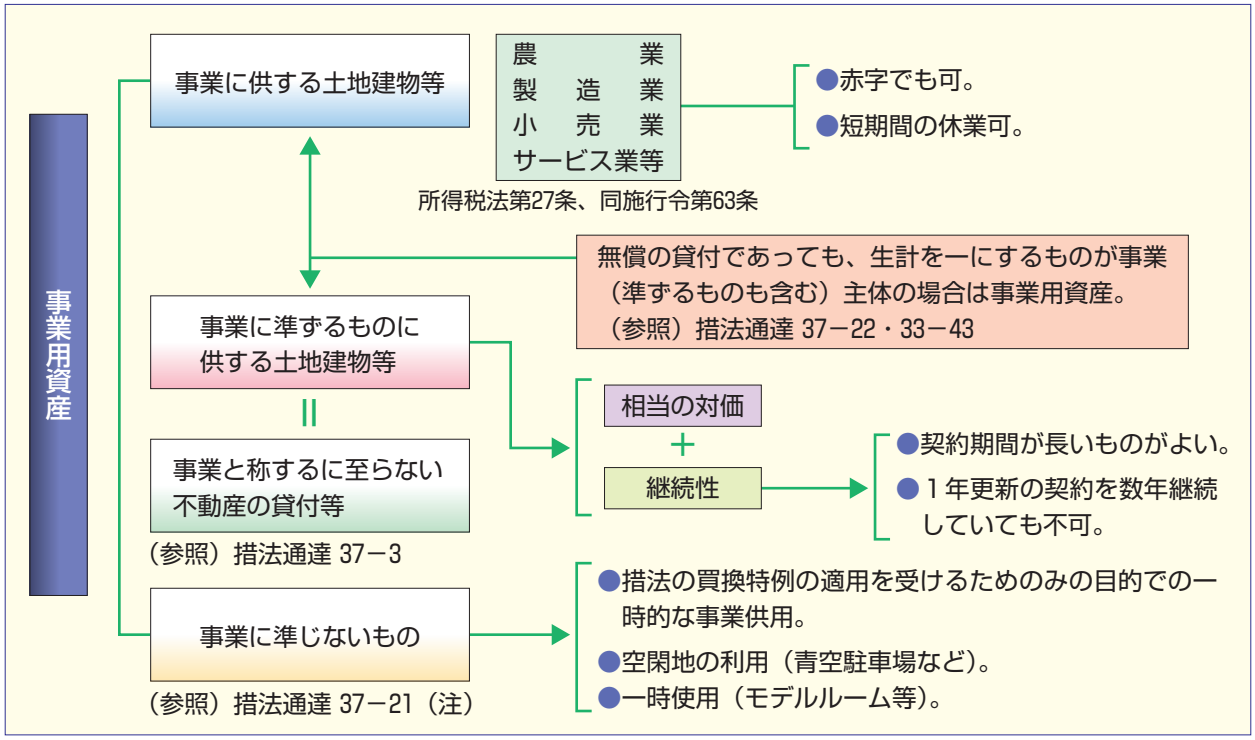
1,000㎡ 6,250万円	600㎡ 3,750万円
200㎡×５＝1,000㎡	オーバー分課税

譲渡所得の計算

10,000万円－（6,250万円×80%）＝5,000万円

$2{,}000\text{万円}\times\frac{5{,}000\text{万円}}{10{,}000\text{万円}}=1{,}000\text{万円}$

5,000万円－1,000万円＝4,000万円……課税長期譲渡所得



（注）措法とは、租税特別措置法のことをいいます。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

申告手続きについて

(1)　確定申告

この特例の適用を受けるためには、事業用資産を譲渡した日の属する年の翌年の２月16日から３月15日までに確定申告をしなければなりません。申告書別表第三表（分離課税用）の「特例適用条文」欄に「措法37条」と記入するとともに、確定申告書Ｂに下記の書類を添付して確定申告します。

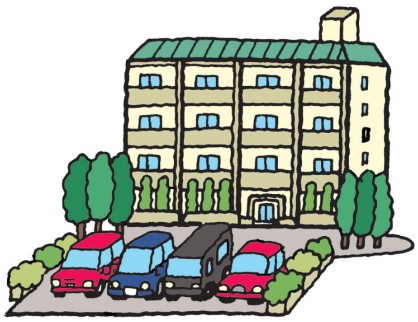
① 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）
② 買換資産の登記事項証明書などその資産の取得を証明する書類
③ 譲渡資産と買換資産の所在地が特定の地域内にあることなどの証明書

(2)　譲渡年の翌年に買換資産を取得する場合

事業用資産を譲渡した年の12月31日までに買換資産の取得を行わない場合には、買換資産の取得価額は見積額で、譲渡した年分の確定申告を行います。なお、この場合、申告の際に「買換（代替）資産の明細書」を提出することになります。

(3)　修正申告

次の場合には、その事実が生じた日から４か月以内に「修正申告書」を提出して差額の税金を納付しなければなりません。

なお、この期限内に修正申告書を提出した場合には、過少申告加算税や延滞税はかかりません。

① 取得資産の取得価額が税務署長の承認を受けた「取得価額の見積額」より少なかった場合
② 取得指定期間内に取得資産を取得しなかった場合