

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会の多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

— 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の改正 —
(平成 24 年度税制改正)

「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」には、特例対象となる買換えの種類が 10 種類あります。その中で最も活用されていた「9 号買換え」について、平成 24 年度税制改正において見直しが行われたため、今回のタックスレビューでは、その改正内容について説明したいと思います。

1. 改正前の制度概要

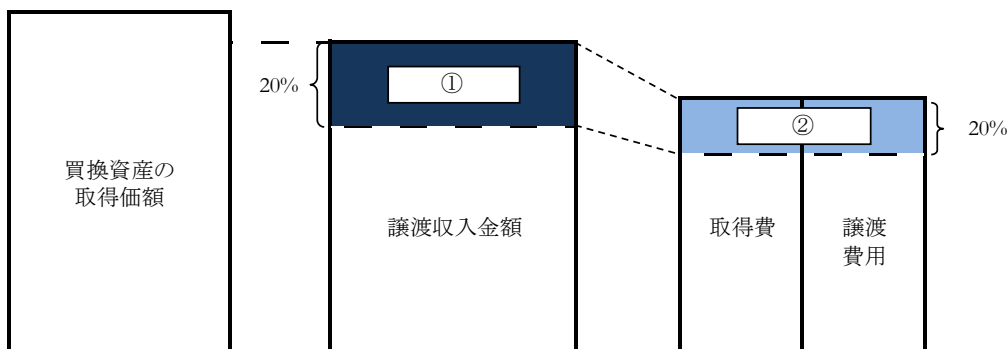
個人が昭和 45 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日まで(以下 3 ページ⑨の長期所有土地等の買換えの場合には平成 23 年 12 月 31 日まで)の間に、事業の用に供している特定の資産(譲渡資産)の譲渡をし、原則としてその年に一定の資産(買換資産)を取得して、その取得の日から 1 年以内に事業の用に供した場合又は供する見込みである場合には、以下の(1)又は(2)の区分に応じ、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べが認められるとともに、土地・建物等に係る長期譲渡所得又は短期譲渡所得の課税を行うこととされています。

(1) その譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合

その譲渡資産のうち収入金額の 80%に相当する金額を超える金額に相当する部分

$$\text{譲渡所得金額} = \underbrace{\text{譲渡収入金額} \times 0.2}_{\text{①}} - \underbrace{\left[\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用} \right] \times 0.2}_{\text{②}}$$

【特定の事業用資産の買換えの特例の税額計算図】

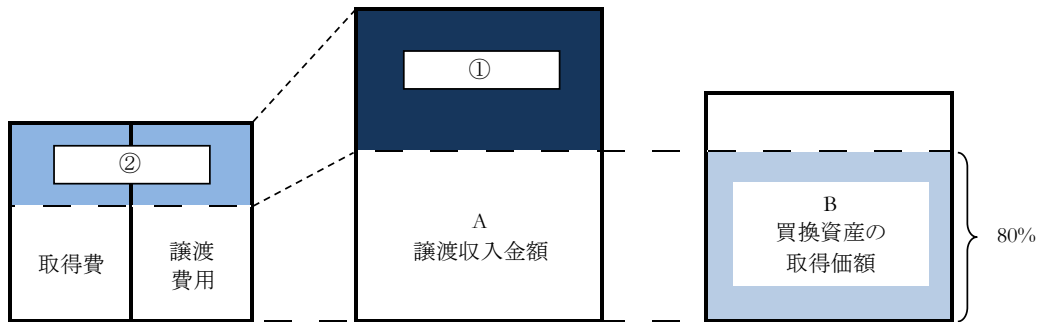


(2)その譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合

その譲渡資産のうちその買換資産の取得価額の 80%に相当する金額を超える金額に相当する部分

$$\text{譲渡所得金額} = \underbrace{\text{譲渡収入金額} - \left[\text{買換資産の取得価額} \right] \times 0.8}_{\text{①}} - \underbrace{\left[\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用} \right] \times \frac{A - B \times 0.8}{A}}_{\text{②}}$$

【特定の事業用資産の買換えの特例の税額計算図】



また、(イ)個人が昭和 45 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日までの間に、事業の用に供している特定の資産(譲渡資産)の譲渡をし、その譲渡をした日の属する年の前年中に一定の資産(買換資産)の取得をし、かつ、その取得の日から 1 年以内にその取得をした資産を個人の事業の用に供した場合、(ロ)昭和 45 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日までの間に、事業の用に供している特定の資産(譲渡資産)の譲渡をした個人が、その譲渡をした日の属する年の翌年中に一定の資産(買換資産)の取得をする見込みであり、かつ、その取得の日から 1 年以内にその取得をした資産を個人の事業の用に供する見込みである場合についても、当該特例を適用できるとされています。

【特定の事業用資産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例の対象となる買換えの種類】

特例の対象となる買換えの種類としては、以下のものが定められています。

①	所有期間 10 年超の建物等の既成市街地等の内から外への買換え
②	市街化区域又は既成市街地等の内から外への農業用資産の買換え
③	航空機騒音障害区域の内から外への買換え
④	誘致区域(誘致度の非常に高い地域)の外から内への買換え
⑤	都市開発区域等(誘致度が誘致区域よりやや低い区域)及び誘致区域の外から都市開発区域等の内への買換え
⑥	既成市街地等内及びこれに類する一定の区域(人口集中地区)内での土地の計画的かつ効率的な利用に資する施策の実施に伴う買換え
⑦	農業振興地域の整備に関する法律に基づく協議、調停又はあっせんによる農業振興地域の農用地区域等内にある土地等の買換え
⑧	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の防災再開発促進地区内における防災街区整備

	事業に関する都市計画に従って行われる土地等の買換え
⑨	国内にある土地等、建物又は構築物で、所有期間が 10 年を超えるものから国内にある土地等、建物、構築物又は機械装置への買換え
⑩	日本船舶から日本船舶への買換え

2. 改正の内容

所有期間 10 年超の長期所有土地等、建物又は構築物から国内にある土地等、建物、構築物又は機械装置への買換えに係る措置(上記⑨)の対象となる買換資産について、以下の見直しが行われた上、その適用期限が平成 26 年 12 月 31 日まで 3 年延長されました。

【見直し内容】

土地(土地の上に存する権利を含む。以下「土地等」といいます。)について、以下の土地等でその面積が 300 ㎡以上のものに限定することとされました。

- ① 特定施設の敷地の用に供される土地等(その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。)
(注)特定施設とは、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。)をいいます。
- ② 駐車場の用に供される土地等(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やむを得ない事情があるものに限り。)

(注)個人が取得をした土地等の面積が 300 ㎡以上であるかどうかの判定については、その土地等が 2 以上の者の共有とされるものである場合には、その土地等の総面積にその個人の共有持分の割合を乗じて計算した面積をもって判定することとなります。

3. 適用関係

上記改正は、個人が平成 24 年 1 月 1 日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、当該個人が同日以後に買換資産の取得をする場合における当該譲渡について適用されます。

一方、個人が同日前に譲渡資産の譲渡をした場合及び個人が同日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、当該個人が同日前に買換資産の取得をした場合におけるこれらの譲渡については、改正前の法令が適用されることとなります。

上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

【参考文献】

- 税務研究会 「税務通信」 3229 号

【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / シニア・コンサルタント 武山 洋介

【事業概要】

■ 法人アドバイザー事業

法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス

■ 個人アドバイザー事業

所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス

■ 財務アドバイザー事業

M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務

企業価値評価業務、事業再生支援業務