

3

事業用資産の買換え

(1) 特例の概要

個人が、事業の用に供している土地、建物等を譲渡して、一定の期間内に土地、建物等を取得し、その取得の日から1年以内にその取得資産を事業の用に供した場合には、事業用資産の買換えの特例の適用を受けることができます。

(2) 特例の適用が受けられる場合

この特例は、次の①～③のすべての要件を満たす場合に適用があります。

- ① 事業（事業に準ずる一定のものを含む）に使用している土地、建物等を譲渡し、次に掲げる表の「譲渡資産」に対応する「買換資産」を取得すること
- ② 買換資産は、譲渡した年の前年中か、譲渡した年およびその翌年中（特定の場合には例外がある）に取得したものであること（ただし、翌年中の取得については、確定申告書にこの特例を適用する旨の記載をし、買換資産の取得予定年月日および取得価額の見積額に関する明細書等の添付をすることが必要）
- ③ 買換資産をその取得の日から1年以内に事業（事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む）に使用すること

■ 譲渡資産、買換資産の要件および組み合わせ表（抜粋）

号	譲渡資産	買換資産
1	既成市街地等* ¹ 内の事務所もしくは事業所等の用に供されている建物またはその敷地で、譲渡した年の1月1日で所有期間が10年を超えるもの（これら物件の貸付けも含まれるが、住宅の貸付け等は含まれない）	既成市街地等以外の一定の地域内にある土地、土地の上に存する権利、建物、構築物または機械装置（住宅の貸付け等も含む）。
9	国内にある土地等、建物または構築物で、譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超えるもの	国内にある土地等（土地の上に存する権利を含む）* ² 建物、構築物または機械装置

（注）1号については平成29年12月31日までの譲渡が、9号については平成26年12月31日までの譲渡が、それぞれ対象となります。

*¹：既成市街地等とは、東京都（特別区、武蔵野市等）、大阪市、名古屋市、神戸市および京都市の区域とこれらの都市と隣接する都市のうち、特定の地域をいいます。

*²：土地等の範囲は、事務所等の一定の建築物等の敷地の用に供されているもの（これらの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。）または駐車場（建物また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る。）で、その面積が300m²以上のものに限ります。

(3) 所有期間

この特例の適用を受けるには、譲渡資産についてそれぞれの項目で定める所有期間を満たすことが必要です。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

(4) 事業の範囲

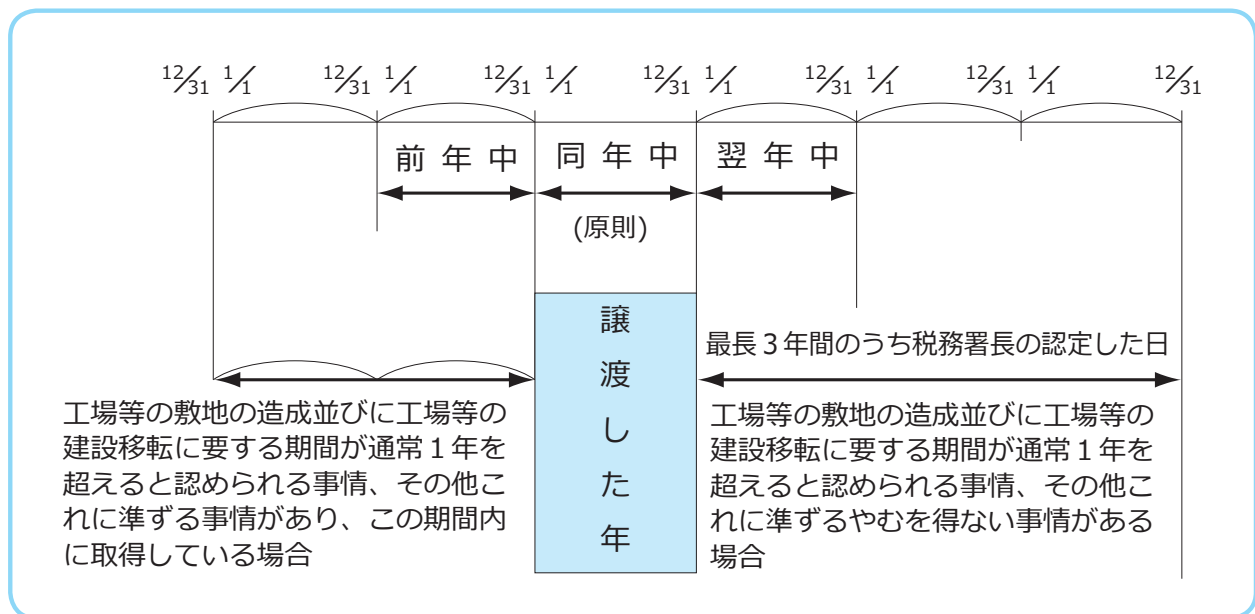
事業用資産の買換え特例は、譲渡資産、買換資産のいずれも「事業」の用に供するものでなければならないことになっています。この「事業」には事業の用に供する土地等、建物のほか、事業に準ずるものとして相当の対価を得て継続的に貸し付けられている、事業と称するに至らない不動産の賃貸も含まれます。

(5) 買換資産の土地等の面積制限

買換資産として取得した土地等の面積が譲渡資産の土地等の面積の5倍を超える場合には、その超える部分の面積に相当する部分は買換資産に該当しません。

(6) 買換資産の取得期限

買換資産は次の期限内に取得することが必要です。



先行取得した資産を買換資産とし特定の事業用資産の買換え特例の適用を受ける場合は、その先行取得した資産を取得した年の翌年3月15日までに所定の届出書を納税地の所轄税務署長に提出する必要があります。

(7) 税額の計算

買換え特例の適用を受けた場合の譲渡所得の金額は、譲渡資産の譲渡による収入金額と買換資産の取得価額との大小に応じて、次の算式により計算されます。

① 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の場合

$$(\text{譲渡資産の譲渡による収入金額} \times 20\%) - \{ (\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times 20\% \}$$

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

②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上回る場合

譲渡資産の譲渡による収入金額 = A 買換資産の取得価額 = B

$(A - B \times 80\%) - \{(譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) \times (A - B \times 80\%) \div A\}$

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。