

4

固定資産の交換

(1) 特例の概要

税法においては、資産の交換も譲渡の一形態として所得税が課税されることが原則ですが、次に示す条件にあてはまる交換については、譲渡がなかったものとして所得税の課税を繰り延べるという特例制度が設けられています。

なお、次の要件を満たす場合でも、交換に伴って交換差金等の授受があったときは、その交換差金等については譲渡所得として課税されることとなっています。

(2) 適用要件

この特例は、譲渡資産、取得資産それぞれについて次の要件を満たす場合に適用があります。

① 譲渡資産の要件

1年以上所有している固定資産で、次に掲げるもの。

- イ. 土地や借地権、耕作権
- ロ. 建物や建物に附属する設備、構築物
- ハ. 船舶
- ニ. 機械装置 など

② 取得資産の要件

- イ. 交換の相手方が1年以上所有していた固定資産で、譲渡資産と「同種類の資産」であること
- ロ. 交換により譲渡した資産の譲渡直前の用途と「同じ用途」(下表参照)に使用すること
- ハ. 交換の相手方が交換のために取得したものでないこと

■資産の種類ごとの用途の区分

コラム 借地と底地の交換

それぞれがいずれも宅地であれば、交換による譲渡資産が借地権で、取得資産が底地であったとしても、資産の種類と用途が同一のものということができます。

資産の種類	用途の区分
土地	①宅地 ②田畑 ③鉱泉地 ④池沼 ⑤山林 ⑥牧場、原野 ⑦その他
建物	①居住の用 ②店舗や事務所の用 ③工場用の用 ④倉庫の用 ⑤その他の用
船舶	①漁船 ②運送船 ③作業船 ④その他
機械装置	省令で定める「設備の種類」ごと

※「同種類の固定資産」とは、土地と土地、土地と借地権、建物と建物のように、上表で「資産の種類」が同じ区分に属するものをいいます。

※「同じ用途」とは、宅地と宅地、居住用建物と居住用建物のように、上表で「用途の区分」が同じ区分に属するものをいいます。

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。

③ 交換資産の時価

固定資産を交換する際に交換の当事者間において合意されたその資産の価額が、交換をするに至った事情等に照らし合理的に算定されていると認められる場合は、その合意された価額が通常取引価額と異なるときであっても、固定資産の交換の特例の適用におけるこれらの資産の価額は、当事者間において合意されたところによるものとされます。

しかし、明らかに贈与の意思をもって著しく価額の異なる資産を交換したような場合は、その価額は合理的に算定された価額ということとはできません。

④ 交換差金等の要件

交換により譲渡した資産の時価と交換により取得した資産の時価との差額が、これらの時価のうち多いほうの金額の20%以内であること