

知っておきたい 税金あれこれNo.24

(隔月発行)

◇土地を売却したときの特例 ～買換え～

個人が、事業用の土地建物等を売却し、一定期間内に新たに事業用の土地建物等を取得したときには、課税上の特例が設けられています。今回はその中でも最も利用頻度の高い所有期間が10年を超える土地建物等を買換えた場合の特例をご紹介します。

事業用資産の買換え特例（措法37①16号）

通常では土地建物等を売却したときは、その売却益（売却価格－取得費・譲渡費用）について税金が課されますが、事業用資産の買換え特例を適用できるときは、下記の図の通り売却金額の一定部分に対する所得についてのみ税金が課されます。

特例の適用を受けるためには、次の要件を満たす必要があります。

- ・譲渡資産及び買換資産ともに、事業又は事業に準ずるものの用に供されていること
- ・譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超えていること
- ・収用や交換等により譲渡した資産でないこと
- ・贈与や交換により買換資産を取得していないこと
- ・買換資産として土地等を取得した場合、その土地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、原則として、その5倍を超える部分の面積に対応する部分は買換資産に該当しません
- ・買換資産を譲渡した年の前年1月1日から翌年12月31日までに取得すること
- ・買換資産を取得の日から1年以内に事業の用に供すること



なお、この規定の適用をして取得した代替資産を後に譲渡するときは、取得費の計算において一定の算式が設定されていますので注意が必要です。

◇土地等を先行取得した場合 ～新たな繰り延べ制度～

「知っておきたい税金あれこれ No.21」でもご紹介しましたが、上記でご案内した買換え制度とは別に、平成21年度税制改正で土地譲渡益に関する新たな特例措置が設けられました。

●特例制度の内容

平成21、22年中に土地または借地権を取得した**個人事業者または法人**については、その後10年間に売却した他の事業用土地等の譲渡益の8割（その土地等の取得価額を限度とし、この特例の適用を受ける土地等が平成22年取得分のみである場合は6割）を減額（圧縮記帳による課税の繰り延べ）することができます。（注）棚卸資産は対象外です。

●ポイント

- ①購入する土地はすぐに事業の用に供する必要はありません。
- ②購入する土地・売却する土地の面積等の条件はありません。
- ③購入した土地の取得価額に達するまで、10年間にわたり何度でも利用可能です。

●手続き

土地を取得した年の確定申告書の提出期限までに、適用を受ける旨の届出書を提出する必要があります。つまり、平成21年中に土地または借地権等を取得された方は、今現在は他の土地の譲渡予定がなくても、将来この規定の適用を受けるために、来年3月の確定申告の時までに届出書を提出する必要がありますのでご注意ください。