

固定資産の交換の特例

土地や建物などを交換した場合には税務上、そのときの時価により譲渡があったものとみなされ、課税の対象となりますが、一定の要件に該当する場合には譲渡がなかったものとされ、課税を繰り延べることができる特例があります。この特例は個人・法人共に対象とされる古くからある制度なのですが、案外知られていないのも事実です。以下概要についてまとめてみました。

1. 適用要件

つぎのすべての要件に該当する必要があります。

- (1) 交換譲渡資産も交換取得資産も、いずれも次に掲げる固定資産(販売目的のものは除く)で、かつ、種類を同じくする資産同士の交換であること。
 土地、借地権、農地法上の耕作権
 建物、建物附属設備、構築物
 機械及び装置
 船舶
 鉱業権等
- (2) 交換による譲渡資産も交換による取得資産も、それぞれの所有者が1年以上所有していたものであり、しかも、交換の相手方が持っていた資産は交換の目的で取得したものでないこと。
- (3) 交換で取得した資産を、譲渡した資産の譲渡直前の用途に供すること。
 交換取得資産を交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同じ用途に供したかどうかは、その資産の種類に応じ、おおむね次に掲げる区分により判定することとされています。
 土地は、宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他の区分
 建物は、居住用、店舗又は事務所用、工場用、倉庫用、その他の用の区分
- (4) 交換譲渡資産の価額と交換取得資産の価額の差額が、そのいずれか多い方の価額の20%以内であること。

2. 事例

(ケース1)

(前提) 交換譲渡資産：時価1億円の長期所有宅地、交換取得資産：時価7千万円の宅地
 交換差金3千万円、交換譲渡資産の取得価額1千万円、譲渡費用なし
 他の特例要件はすべて満たしているとする。

(判定) $1億円 - 7千万円 = 3千万円 > 1億円 \times 20\%$ 特例適用なし
 (譲渡による所得税・住民税額) $(1億円 - 1千万円) \times 20\% = 1,800万円$

(ケース2)

(前提) 交換譲渡資産：時価1億円の長期所有宅地、交換取得資産：時価8千万円の宅地
 交換差金2千万円、交換譲渡資産の取得価額1千万円、譲渡費用なし
 他の特例要件はすべて満たしているとする。

(判定) $1億円 - 8千万円 = 2千万円 < 1億円 \times 20\%$ 特例適用あり
 (譲渡による所得税・住民税額)

A 特例適用の場合 $(2千万円 - 1千万円 \times 2千万円 / 1億円) \times 20\% = 360万円$

B 特例不適用の場合 $(1億円 - 1千万円) \times 20\% = 1,800万円$

特例適用の場合の交換取得資産の取得価額は $1千万円 \times 8千万円 / 1億円 = 800万円$ となります。
 あくまで課税の繰延べですので原則的には旧所有資産の取得価額を引き継ぐこととなります。

上記はあくまで現行税制に基づいての記載であり、いずれも税務上の詳細な適用要件及び注意事項があります。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実行されるようご留意願います。