

『土地有効利用の具体的方法(4)』

一特定の事業用資産の買換え特例一

(1) 特定の事業用資産の買換えとは

特定の事業用資産の買換えとは、これまで事業の為に使用していた土地や建物を売却し、新しく土地建物などを購入して事業に使用する場合、一定の条件により売却した資産の売却益に対する課税を繰延べすることをいいます。

課税の繰延べとは、売却したときに税金をかけないで、売却資産の取得価額を新しく購入した資産に引き継ぐことをいいます。そして買換えによって取得した資産を売却した時に税金をかけるものです。取得資産が建物のような償却資産であるならば、毎年計上していく減価償却費が少額となるので、その分だけ利益が多くなって税金がかかるようになります。

特定の事業用資産の買換えでは、売却額の同額以上の資産を購入すれば原則として売却益の20%が課税され、残りの80%は課税が繰延べされます。

買換えにより取得した資産の価格が売却額よりも低い場合には、課税される割合が多くなります。

(2) 買換えのための条件

特定の事業用資産の買換えが適用されるためには、次のすべての条件が満たされなければなりません。

①事業に使用している特定の土地建物等を譲渡し、それに対応する土地建物等を取得すること。買換えによる譲渡資産と取得資産が一定の組合せのときにだけ買換えの特例が認められるということです。

②買換えによる取得資産は、原則として○イ譲渡した年の前年中○ロ譲渡した年○ハ譲渡した年の翌年中に取得すること。なお、建物の建築に必要な期間が1年を超えると認められるなどやむを得ない事情がある場合には延長されることもあります。

③買換えによる取得資産を取得の日から1年以内に事業用に使用すること。

④譲渡の年の1月1日における所有期間が5年超であること。但し、所有期間が5年以下でも、国や住宅・都市整備公団などに対する譲渡は適用の対象となります。

⑤特定の事業用資産の買換えにあたって、土地を譲渡して土地を取得した場合には、5倍の面積制限があります。この5倍の面積制限というのは、譲渡した土地の面積の5倍までは買換えによる取得資産として課税の繰延べを認めるが、5倍を超える部分については原則通り課税をするということです。

(3) 買換えのメリット・デメリット

①メリット

不動産を売却したときには、一度に譲渡税がかからず、将来に課税が繰延べられます。

②デメリット

せっかく不動産が売却できたのに、再度不動産投資をしなければならない為、資金の固定化を招きます。