

経営者のための

銀行交渉術 と最新税務情報



第 145 号

令和 6 年 12 月 26 日 (木)

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪市城東区野江 4 丁目 11 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

■事業用資産の買換え特例について■

事業用資産の買換えの特例は、個人が、事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等（譲渡資産）を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の特定の資産（買換資産）を取得し、その取得の日から 1 年以内を買換資産を事業の用に供したときは、一定の要件のもと、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べることができるというものです。

この特例を適用すれば、譲渡価額（売却した土地建物等の価額）より取得価額（買い換えた土地建物等の価額）の方が多いたときは、譲渡価額に 20%の割合（以下、課税割合。）を掛けた額を収入金額として譲渡所得の計算をすることになります。

また、譲渡価額より取得価額の方が少ないときは、その差額と取得価額に 20%の割合を掛けた額との合計額を収入金額として譲渡所得の計算をすることになります。

なお、20%の課税割合については、租税特別措置法第 37 条第 1 項表の 3 号の適用の場合、以下の通りになります。

(1)譲渡資産が本店又は主たる事務所資産で東京都の特別区の存する区域に所在し、かつ、買換資産が本店又は主たる事務所資産で地域再生法第五条第四項第五号イに規定する集中地域以外の地域の場合は 10%

(2)譲渡資産が地域再生法第 5 条第 4 項第 4 号に規定する集中地域以外の地域内に所在し、かつ、買換資産が集中地域（東京都の特別区の存する区域を除きます。）の場合は 25%、本店又は主たる事務所資産以外で東京都の特別区の存する区域の場合は 30%

(3)譲渡資産が本店又は主たる事務所資産で地域再生法第 5 条第 4 項第 4 号に規定する集中地域以外の地域内に所在し、かつ、買換資産が本店又は主たる事務所資産で東京都の特別区の存する区域の場合は 40%になります。

※ 主たる事務所の移転を伴う買換えは、譲渡資産及び買換資産がその個人の主たる事務所として使用される建物及び構築物並びにその敷地の用に供される土地等を譲渡及び取得することにより判定します。

また、譲渡資産が防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律に規定する第二種区域内にあり、かつ、買換資産が航空機騒音障害区域以外の地域内にあるときの課税割合は、30%になります。この特例の適用を受けた場合の譲渡所得の金額は、原則として次の算式によって計算します（課税割合が 2%の場合）。

① 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額の場合 課税される譲渡所得の金額 = 収入金額（譲渡資産の譲渡価額×0.2） - 必要経費（譲渡資産の 取得費 + 譲渡費用）×0.2

② 譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額の場合 課税される譲渡所得の金額 = 収入金額（譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額×0.8） - 必要経費〔（譲渡資産の取得費 + 譲渡費用）×（収入金額÷譲渡資産の譲渡価額）〕