

法人税関係

特定の資産の買換え特例と届出要件

1 はじめに

所得税法・法人税法における特定の事業用資産（法人の場合は資産。以下同じ。）の買換え等を行った場合等の課税の特例（以下、「買換え特例」とする。）は、我が国における土地の有効利用や設備投資の促進を図るために設けられた制度である。大都市圏の集中地域から地方へ本社・工場を移転させ、事業拡大を計画している個人・法人に対する政策であるが、その反面、偶然にも一定の地域にある資産を譲渡した際に譲渡益が発生した場合に意図的に要件に合致した買換資産の購入を求めることにより、課税を先延ばしにするという一面もあった。

2 買換え特例の概要

買換え特例は、個人・法人が特定の地域内にある一定の事業用土地、建物、構築物、日本船舶等（以下、「特定の資産」とする。）の譲渡をして、昭和45年1月1日から令和8年12月31日（下記3号買換え特例では令和8年3月31日。）までに特定の資産の取得をし、かつ1年以内に事業の用に供した場合等一定の要件を満たしたときは、その譲渡資産に係る譲渡益の一定の割合（以下、「課税繰延割合」とする。）に相当する金額の課税が繰り延べられることとなる制度である（措法37、65の

7）。

3 三号買換え特例

買換え特例の中で最も適用されるのが、三号買換え特例であり、次に掲げる要件を満たす必要がある（措法37①三、65の7①三）。①譲渡資産の要件として、国内にある土地、建物、構築物等で棚卸資産以外のものを譲渡し、その譲渡した年の1月1日時点での所有期間が10年超であること、②取得した資産（以下、「買換資産」とする。）の要件として、国内にある土地、建物、構築物等を取得日から1年以内に事業の用に供すること、③買換資産である土地の場合には譲渡資産である土地の面積の5倍以内であること（面積制限要件）、④譲渡した年の前年又は翌年中に買換資産を取得すること（措法37①、②、措法65の7①、②他）とされる。

4 届出書提出要件の追加

令和5年度税制改正では課税繰延割合の変更、届出書提出要件追加の2点がある。

このうち、届出書提出要件は、令和6年4月1日以後に同一年（法人の場合には同一事業年度）に買換え特例の要件を満たす譲渡資産の譲渡と買換資産の取得を実施した場合には、その譲渡資産の譲渡日又はその買換資産の取得日のいずれか早い日を含む三月期間（三月期間と

は1月1日から3月31日、4月1日から6月30日、7月1日から9月30日、10月1日から12月31日までの各期間とし、法人の場合は事業年度をその開始の日以後3月ごとに区分した各期間をいう。）の末日の翌日以後2月以内に、この特例の適用を受ける旨、取得又は譲渡見込み資産の種類等の詳細を記載した届出書を納税地の所轄税務署長に提出しなければならないこととされた（措法37①、措令25③、措法65の7①、措令39の7②他）。

5 おわりに

同一年（同一事業年度）中に買換え特例を適用しようとする場合には、三月期間の末日の翌日以後2月以内の届出書提出期限が設けられたことにより、提出を失念してしまうリスクが生じてしまう。これを踏まえて、本社・工場を移転しようとする顧問先に対し、事前に計画を立てて、買換え特例の適用による課税の繰延へのメリット・デメリットを説明するとともに、その適用の有無を検討することで綿密な連携が必要となると思われる。

右山研究グループ
税理士 佐近 裕太