

# TaxReport

これだけは知っておこう

## 譲渡所得 ～不動産～



- ① 土地、建物等の譲渡のあらまし
- ② 分離譲渡所得の計算
- ③ 居住用財産の譲渡に関する特例
- ④ 固定資産を交換した場合の課税特例
- ⑤ 収用等の場合の課税の繰り延べ
- ⑥ 特定事業用財産の買換え特例



# 1 土地、建物等の譲渡のあらまし

土地・建物等の譲渡は所得税法上、譲渡所得に区分されています。一部の譲渡損失を除いて、損益通算が出来ない点で他の所得と違い、注意が必要です。

## 1 平成20年度改正のねらい

譲渡所得とは、資産の譲渡による所得をいいます。資産の譲渡といっても、通常の売買の他、以下の取引によるものも含まれます。

### 1 譲渡に含まれるもの

- ① 売買
- ② 交換
- ③ 競売
- ④ 公売
- ⑤ 収用
- ⑥ 物納
- ⑦ 代物弁済
- ⑧ 財産分与
- ⑨ 贈与（法人に対するものに限る）
- ⑩ 相続（限定承認によるものに限る）
- ⑪ 遺贈（法人に対するもの及び個人に対する包括遺贈のうち限定承認によるものに限る）
- ⑫ 現物出資
- ⑬ 借地権及び地役権の設定その他契約による土地を他人に長期間使用させる行為で一定の要件を備えるもの
- ⑭ 建物及び機械等の有形固定資産
- ⑮ 漁業権、特許権、著作権、営業権等の権利
- ⑯ 借家権、行政官庁の許可、認可、割り当て等により発生した事実上の権利

## 2 譲渡所得の起因とされない資産

譲渡所得の基因となる資産は、一般的には、土地（借地権を含む。）、建物、機械等の有形固定資産又は、漁業権、特許権、著作権、営業権等の権利の他、借家権又は行政官庁の許可、認可、割当て等により発生した事実上の権利も含まれます。

ただし、次に掲げる資産は含まれません。

- ① 棚卸資産及びこれに準ずる次に掲げる資産
  - イ) 不動産所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務に関する棚卸資産に準ずる資産
  - ロ) 取得価額が10万円未満の少額減価償却資産又は使用可能期間が1年未満の減価償却資産
  - ハ) 一括償却資産の必要経費算入の適用を受けた減価償却資産
- ② 営利を目的として継続的に譲渡される資産
- ③ 山林
- ④ 金銭債権

## 3 課税されない譲渡所得

次に掲げる資産の譲渡による所得は課税されません。

- ① 生活用動産の譲渡による所得
- ② 強制換価手続による資産の譲渡による所得
- ③ 有価証券の譲渡による所得のうち、次に掲げる所得
  - イ) 公社債（新株予約権付社債除く）並びに公社債投資信託、公社債等運用投資信託及び貸付信託の受益権並びに特定目的信託の社債的受益権の譲渡による所得
  - ロ) 公社債投資信託等の終了又は、一部解約によりその公社債投資信託等の受益権を有する者に対して支払われる金額と、その公社債投資信託等のうちその受益権に係る部分の金額のいずれか低い方の金額がその受益権の取得価額を超える場合における超える部分の金額
- ④ 国又は地方公共団体に対して財産の贈与又は、遺贈をしたことによる所得
- ⑤ 公益法人に対して財産の贈与又は遺贈をしたことによる所得で国税庁長官の承認を受けたもの
- ⑥ 国等に対して重要文化財等を譲渡したことによる所得
- ⑦ 相続税の物納をしたことによる所得

## 2 分離譲渡所得の計算

### 1 ベンチャー企業要件

譲渡所得の計算を行う際に注意しなければならないポイントは、以下の通りです。

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| ①譲渡所得の計算方法と税率     | ④取得費  |
| ②短期譲渡所得と長期譲渡所得の区分 | ⑤譲渡費用 |
| ③総収入金額            |       |

### 1 土地建物等の譲渡所得に係る税額の計算

土地建物等の譲渡による譲渡所得の金額については、以下の算式により計算されます。計算された所得については、総合課税の譲渡所得とは異なり、他の所得とは区分され、分離課税方式により計算されます。

$$\text{譲渡益} = \text{総収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

不動産の譲渡に伴う譲渡所得に課される税率は、長期・短期の区分に伴い、以下のよう  
に計算されます。

#### ■分離長期譲渡所得の税額の計算

$$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\%$$

#### ■分離短期譲渡所得の税額の計算

$$\text{課税短期譲渡所得金額} \times 30\%$$

### 2 短期譲渡所得と長期譲渡所得の区分

不動産の譲渡については、所有期間に応じて、税率が異なります。

譲渡した年の1月1日現在で、所有期間が5年を超える場合が長期譲渡所得、所有期間が5年以内が短期譲渡所得と2つに区分されます。

また、土地建物等の譲渡については、他の所得と区分され、分離所得として課税されま  
す。

### 3 総収入金額

#### (1) 原則

収入金額は、通常土地や建物その他の資産を売ったことによって買主から受け取る金銭の額です。ただし、土地建物を現物出資して株式を受け取った場合のように、金銭以外の物や権利で受け取った場合にはその物や権利の時価が収入金額となります。

#### (2) 特例

法人に、資産を贈与した場合には、金銭の受け取りが生じませんが、譲渡所得の金額の計算においては、時価で売却したものとして譲渡損益が計算されます。

また、法人に時価の1/2以下での低額譲渡を行った場合においても、時価で売却したものとして譲渡損益が計算されます。

### 4 取得費について

取得費は、原則として以下のように計算されます。

$$\text{取得費} = \text{取得に要した金額} + \text{その後の設備費・改良費} - \text{償却費相当額}$$

#### (1) 建物の取得費の計算

建物の取得費は、建築・購入代金や購入手数料などの合計額です。

しかし建物の場合には、その建物の建築代金や購入代金などの合計額がそのまま取得費になるわけではありません。

建物は使用により、その価値が減少するものと考えられます。したがって、建物の取得費は建物の購入代金などの合計額から減価償却費相当額を差し引く必要があります。

この減価償却費相当額は、その建物が事業に使われていた場合とそれ以外の場合では異なっており、それぞれ次に掲げる額となります。

##### ①事業に使われていた場合

建物を取得してから売却するまでの毎年の減価償却費の合計額になります。

##### ②事業に使われていなかった場合

取得時から、売却時までの減価の額を計算します。計算は、定額法による減価償却費の計算方法に準じますが、耐用年数は、法定耐用年数の1.5倍の耐用年数にて計算します。

## (2) 土地建物を一括購入している場合

土地と建物を一括で購入している場合には、減価償却費の計算等のために、その取得価額を「建物の取得価額」と「土地の取得価額」に区分する必要があります。

この場合の各々の取得価額は、次のように区分・計算することができます。

### ①購入時の契約において建物と土地の価額が区分されている場合

契約書等に建物と土地の価額が記載されている場合には、その価額により区分します。

### ②購入時の契約において建物と土地の価額が区分されていない場合

建物と土地の購入時の時価の割合で区分します。

ただし、契約書等に区分された建物の価額が記載されていない場合でも、その建物に課税された消費税額が分かるときには、消費税額を基礎として計算することができます（土地には消費税が課されないため）。

## 5 譲渡費用

### (1) 資産譲渡のために直接支出する費用

仲介手数料、周施料、登記料、測量費、荷造費、引渡運賃、運送保険料など

### (2) 資産を引き渡すための費用

建物を取り壊して譲渡する場合における、取り壊し費用等

### (3) 譲渡のために借家人を立ち退かせる立退料（取得費用にならないもの）

## 2 譲渡損失の取扱い

土地・建物等の譲渡所得の計算上生じた損失は、同じ年の他の土地建物等の譲渡による譲渡益とは通算できませんが、原則として他の所得との損益通算及び繰越控除ができません。

しかし、一定の居住用財産については、要件を満たした場合には、譲渡損失の他の所得との損算及び繰越控除をすることができます。

## 3 居住用財産の譲渡に関する特例

### 1 特例の種類

居住用財産は、生活の基盤となる財産であり、これらを譲渡した場合における譲渡益、譲渡損については、いくつかの特例が設けられています。

- |         |       |
|---------|-------|
| ①特別控除   | ④損益通算 |
| ②税率の軽減  | ⑤繰越控除 |
| ③買換えの特例 |       |

### 2 居住用財産を譲渡した場合の特別控除

#### 1 制度の概要

居住用財産を譲渡して、譲渡益が出た場合には、その譲渡益から、最高 3,000 万円を控除することができます。

#### 2 特例の適用を受けるための条件

##### (1) 居住の用に供している家屋

現に自己の居住の用に供している家屋及びその家屋敷地の用に供されている土地等でその家屋とともに譲渡したもの

##### (2) 3年目の年末までに譲渡した場合

(1)の家屋で、居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡したもの及びその家屋敷地の用に供されている土地等でその家屋とともに譲渡したもの

##### (3) 災害により滅失した家屋の敷地の譲渡

災害により滅失した(1)又は(2)の家屋の敷地の用に供されていた土地等で、その家屋が居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡したもの

#### (4) 居住用土地等のみの譲渡

居住の用に供していた建物を取り壊し、その敷地である土地を譲渡した場合で次の要件を満たすもの

- その土地等の譲渡に関する契約がその家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、その家屋を居住の用に供されなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものであること
- その家屋を取り壊した後譲渡に関する契約を締結した日まで、貸付その他の用に供していないその土地等の譲渡であること

### 3 適用除外

次のような場合には、特別控除の特例は、適用できません。

#### (1) 居住用財産を配偶者等以下の者に譲渡した場合

- その個人の配偶者及び直系血族
- その個人の親族でその個人と生計を一にしているもの及びその個人の親族で家屋の譲渡がされた後その個人とその家屋に居住するもの
- その個人と婚姻をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にあるもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの
- 上記に掲げる者及びその個人の使用人以外の者でその個人から受ける金銭その他の財産によって生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの

#### (2) 他の特例の適用を受ける場合

適用除外の特例

- ① 固定資産交換の特例
- ② 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例
- ③ 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例
- ④ 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例
- ⑤ 収用交換等の場合の特別控除の特例
- ⑥ 特定の事業用資産の買換えの特例
- ⑦ 特定の事業用資産の交換の特例
- ⑧ 大規模な住宅地の造成のための交換等の特例
- ⑨ 認定事業用地適正化計画の事業用の区域にある土地等の交換等の特例
- ⑩ 承継業務の事業計画の施行区域内にある土地等の交換の特例
- ⑪ 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合の課税の特例

### 3 税率の軽減

自己の居住用財産である土地建物等で、所有期間が譲渡の年の1月1日において10年超であるものを譲渡した場合には、通常の長期譲渡所得の税率（15%）に代えて、下記のような税率の特例が適用できます。

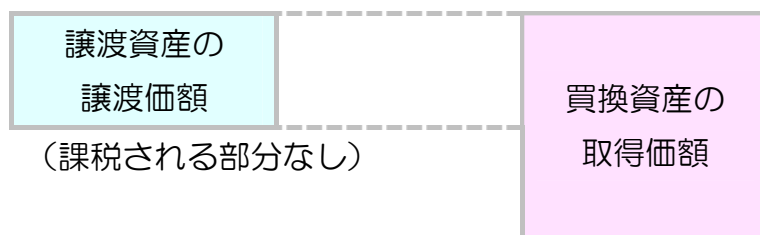
- 課税所得 6,000 万円以下の場合 ⇒ 譲渡益 × 10%
- 課税所得 6,000 万円超の場合 ⇒ 譲渡益 × 15% - 600 万円

### 4 特定の居住用財産の買換えの特例

#### 1 制度の概要

次の2つの要件を満たす居住用財産の買換えがあった場合には、その譲渡した資産の譲渡価額と、買換えにより取得した資産の取得価額に依りて、譲渡所得が計算されます。

#### (1) 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額



譲渡資産の譲渡がなかったものとされ、譲渡所得の金額は生じません。

#### (2) 譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額



その超過額に対応する部分の譲渡資産の譲渡があったものとされ、次のように計算した長期譲渡所得の金額について課税されます。

#### ■算式

$$\begin{aligned} \textcircled{1} \text{ 収入金額} &= \text{譲渡資産の譲渡価額A} - \text{買換資産の取得価額B} \\ \textcircled{2} \text{ 必要経費} &= (\text{譲渡資産の取得費の額} + \text{譲渡費用の額}) \times (A - B) / A \\ \textcircled{3} \text{ ①} - \textcircled{2} &= \text{長期譲渡所得の金額} \end{aligned}$$

## 2 適用要件

譲渡した資産及び買換えにより購入した資産について、次の要件を満たす必要があります。

適用要件	
譲渡資産及びその譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>①譲渡の年の1月1日における所有期間が10年超の国内にある居住用財産であること</li> <li>②譲渡者の居住の用に供している期間が10年以上の居住用財産であること</li> <li>③平成5年4月1日から平成21年12月31日までの間に行われる譲渡であること</li> </ul>
買換え資産及びその取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>①居住部分の床面積が50㎡以上である個人の居住の用に供する家屋又はその家屋の敷地の用に供する土地若しくは土地の上に存する権利（その面積が500㎡以下であること）で国内にあるもの。</li> <li>②譲渡の日の属する年の前年1月1日からその譲渡の日の属する年の12月31日まで又は譲渡の年の翌年中に取得すること。</li> <li>③買換え資産を一定の期限までに自己の居住の用に供すること。</li> </ul>

やむを得ない事情により買換え資産の取得が遅れた場合には、次のような特例があります。

- ①買換え資産に該当する家屋を買換え資産の取得期間内に取得する契約を締結していたにもかかわらず、その契約の締結後に生じた災害その他のその者の責めに帰せられないやむを得ない事情によりその契約に係る家屋をその期間内に取得できなかったこと。
- ②買換え資産に該当する家屋を譲渡資産の譲渡の日の属する年の翌々年12月31日までに取得し、かつ同日までにその取得した家屋をその者の居住の用に供していること。

## 5 居住用財産の譲渡損失の特例

個人が住宅を譲渡して損失が出た場合には、大きく分けて2つの特例があります。

一つは、譲渡した資産について、住宅ローンが残っている場合、2つめは、住宅を買換えて、新たな住宅に係る住宅ローンがある場合です。

### 1 譲渡した住宅のローンが残っている場合

#### (1) 制度の概要

住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない者への支援措置として、居住用財産の譲渡損失のうち、住宅ローン残高が譲渡対価を超える場合のその差額（住宅ローン残高－譲渡対価）を限度として、他の所得との損益通算及び損失の翌年以後3年以内の繰越しを認める制度です。なお、この特例は、買換えを要件としていませんので、賃貸住宅等に住み替える場合も対象となります。

#### (2) 損益通算の特例

土地建物を譲渡して、譲渡損失が出た場合には、通常、他の土地建物等の譲渡益との通算は出来ませんが、他の所得との通算はできず、切捨てとなります。

しかし、自己の居住の用に供していた住宅を譲渡して損失が出た場合において、その住宅に係る住宅ローンが残っている場合には、譲渡損のうち、一定の金額については、給与所得・事業所得その他の所得と損益通算できることとなります。

これにより、譲渡損の出た年分の所得税が減少することとなります。

#### (3) 通算できる損失の金額

上記(2)の規定により通算できる金額は、次のうちいずれか少ない金額となります。

- ①譲渡損失の金額
- ②住宅ローン残高－譲渡対価の額

#### (4) 損失の繰越控除

上記(2)の損益通算を行っても、なお、控除しきれない損失の金額がある場合には、その年の翌年以降3年間の所得との損益通算が出来ます。

### (5) 対象となる住宅の範囲

特例の適用となる住宅の譲渡については、次の要件を満たす必要があります。

- ①譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年超であること
- ②譲渡した者の居住の用に供されていたこと
- ③一定の範囲の親族への譲渡ではないこと
- ④譲渡時点で、一定の住宅借入金残高が残っていること

### (6) 他規定との調整

この規定は、他の居住用財産に関する特例との重複適用が出来ません。また、繰越控除については、控除を受けようとする年の合計所得金額が 3,000 万円を越える年分については適用できません。

詳しくは、税理士等の専門家にお尋ねください。

## 2 買換えた住宅に住宅ローン残高がある場合

### (1) 制度の概要

住宅を譲渡して別の住宅を購入して居住した場合（住宅ローン残高がある場合に限りま  
す）において、譲渡した住宅について譲渡損が発生した場合には、他の所得との損益通算  
及び損失の翌年以後 3 年以内の繰越しを認める制度です。

### (2) 損益通算の特例

土地建物を譲渡して、譲渡損失が出た場合には、通常、他の土地建物等の譲渡益との通  
算は出来ませんが、他の所得との通算はできず、切捨てとなります。

しかし、自己の居住の用に供していた住宅を譲渡して損失が出た場合において、他の住  
宅を借入により購入した場合には、譲渡損のうち、一定の金額については、給与所得・事  
業所得その他の所得と損益通算できることとなります。

これにより、譲渡損の出た年分の所得税が減少することとなります。

### (3) 通算できる損失の金額

上記(2)の規定により通算できる金額は、譲渡損失の金額全額となります。ただし、  
土地で 500 m<sup>2</sup>を越える部分の損失については、対象とはなりません。

#### (4) 損失の繰越控除

上記(2)の損益通算を行っても、なお、控除しきれない損失の金額がある場合には、その年の翌年以降3年間の所得との損益通算が出来ます。

#### (5) 対象となる住宅の範囲

特例の適用となる住宅の譲渡については、次の要件を満たす必要があります。

- ①譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年超であること
- ②譲渡した者の居住の用に供されていたこと
- ③一定の範囲の親族への譲渡ではないこと
- ④買換えにより取得した住宅に関する住宅ローンがあること

#### (6) 他規定との調整

この規定は、他の居住用財産に関する特例との重複適用が出来ません。また、繰越控除については、控除を受けようとする年の合計所得金額が3,000万円を超える年分については適用できません。

詳しくは、税理士等の専門家にお尋ねください。

## 4 固定資産を交換した場合の課税特例

### 1 特例の種類

個人が使用していた固定資産を他の者と交換した場合において、その交換取得資産を交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供した場合には、実態を考慮して、譲渡所得の課税上、その譲渡がなかったものとみなされます。

### 2 特例の適用要件

- (1) 交換譲渡資産及び交換取得資産は、いずれも固定資産であること。
- (2) 交換譲渡資産及び交換取得資産は、いずれも次に掲げる資産の区分に応ずる同種の資産であること。

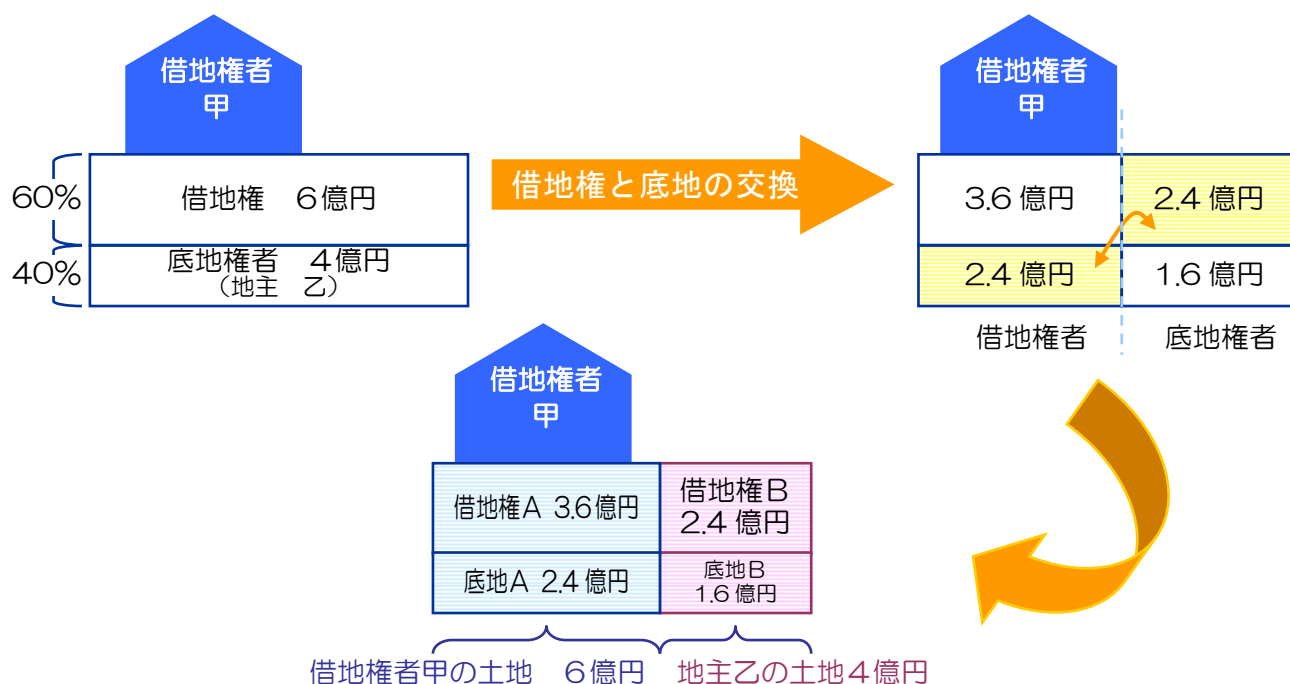
資産の区分

- ①土地、借地権及び耕作権
- ②建物、建物付属設備及び構築物
- ③機械及び装置
- ④船舶
- ⑤工業権

- (3) 交換譲渡資産は、1年以上所有していたものであること。
- (4) 交換取得資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ、交換のために取得したものでないこと。
- (5) 交換取得資産は交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供すること。

交換譲渡資産の種類	区 分
土地	宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他
建物	居住用、店舗または事務所用、工場用、倉庫用、その他
機械装置	耐用年数省令別表第2に掲げる設備の種類区分
船舶	漁船、運送船、作業船、その他

それぞれがいずれも宅地であれば、交換譲渡資産が借地権で、交換取得資産が、底地であったとしても、資産の種類が同一のものであります。



借地権者甲が借地権の一部を地主乙に交換譲渡し、地主乙は、借地権者甲に底地の一部を交換譲渡します。

この場合は、資産の種類と用途が同一のものになり、交換譲渡が成立します。

### チェックポイント

店舗と住宅とに併用されている建物は、店舗専用の建物として、また住居専用の建物としても差し支えありません。事務所と住宅とに併用されている建物についても事務所専用又は住宅専用の建物のいずれとしても差し支えありません。

(6) 交換のときにおける交換取得資産の時価と交換譲渡資産の時価との差額が、これらのうちいずれか高い方の価額の100分の20に相当する金額を超えないこと。

### 3 譲渡所得の金額の計算

交換譲渡資産の時価が交換取得資産の時価よりも高いため、交換譲渡資産の時価の100分の20以下の交換差金等を受けた時は、その交換差金等についてのみ譲渡所得が課税されます。

$$\begin{aligned} & \text{交換譲渡資産の時価} - \text{交換取得資産の時価} = \text{交換差金等} \\ & \text{交換差金等} - \text{必要経費} = \text{長期(短期)譲渡所得の金額} \end{aligned}$$

## 5 収用等の場合の課税の繰り延べ

個人が所有する土地建物等の資産が、土地収用法等の規定により収用された場合等の譲渡所得については、次の2つの特例が設けられています。

- ① 代替資産を取得した場合の課税の特例
- ② 5,000万円を限度とする特別控除

### 1 代替資産を取得した場合の課税の繰延べ

#### 1 制度の概要

資産を収用交換等により譲渡し補償金等の交付を受け、その補償金等で代替資産を取得した場合や補償金等の代わりに譲渡した資産と同種の資産の交付を受けた場合に、収用交換等により譲渡した資産の取得費を代替資産や補償金等の代わりに交付を受けた資産の取得価額に引き継ぐことによって課税の繰り延べを行うものです。

この特例の適用を受けられる場合は、次のとおりです。

#### ① 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例

土地収用法等による収用を背景として土地や借地権、建物などが特定の公共事業のために収用、買取り、消滅、取壊しなどをされて補償金を取得し、その補償金で収用等のあった年中又は収用等のあった日から2年以内に代替資産を取得もしくは取得する見込みである場合

#### ② 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例

①の収用等により、補償金の代わりに収用等をされた資産と同種の資産を取得した場合

#### ③ 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例

土地区画整理事業や土地改良事業による換地処分、市街地再開発事業、マンション建替え事業による権利変換などにより、代わりに土地や建物の一部を取得する権利を取得した場合

## 2 補償金の種類と取扱い

収用等に伴い取得する補償金には種々の名目がありますが、これらの補償金については、その内容により、次のような課税関係となっています。

補償金の種類		課税上の取扱い
①	対価補償金	譲渡、山林所得が金額の計算上、収用等の場合の特例が適用されます。
②	収益補償金	交付の起因となった事業の態様に応じて不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入されます。
③	経費補償金 休廃業等により生ずる事業上の費用の補てんに充てるもの	交付の起因となった事業の態様に応じて不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入されます
	収用等による譲渡の目的となった資産以外の資産について実現した損失の補てんに充てるもの	譲渡、山林所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。
④	移転補償金 交付の目的に従って支出した場合	各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入されません。
	交付の目的に従って支出しなかった場合又は支出後残額が生じた場合	一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。
⑤	その他対価補償金としての実質を有しない保証金	その実態に応じて、各種所得の金額の計算上総収入金額に算入します。

## 3 譲渡所得の金額の計算

補償金の全部で代替資産を取得した場合又は代替資産を取得する見込みである場合もしくは補償金の代わりに収用された資産と同種の資産だけを取得した場合等の譲渡所得の金額の計算は、次のとおりです。

- ①補償金等の額が代替資産の取得価額以下の場合  
→ 資産の譲渡はなかったものとされます。
- ②補償金等の額が代替資産の取得価額を超える場合  
→ 補償金等の額が代替資産の取得価額を越える部分について、一定の方法により譲渡所得の計算を行います。
- ③代替資産の交付のみを受けた場合  
→ 資産の譲渡はなかったものとされます。
- ④代替資産とともに、補償金等を受けた場合  
→ 補償金等の額について、一定の方法により譲渡所得の計算を行います。

## 2 5,000 万円の特別控除

### 1 制度の概要

資産を土地収用法等の規定により収用された場合には、5,000 万円を限度として譲渡益から特別控除を受けることが出来ます。従って、譲渡益が 5,000 万円以下の場合には、この特例を適用することにより、課税されないこととなります。

### 2 適用要件

次のいずれの要件も満たす必要があります。

- ①収用等された資産について、公共事業の施工者から、最初に関り取り等の申し出を受けた日から 6 か月以内に譲渡したこと
- ②下記の代替資産を取得した場合の課税の特例を受けないこと

## 3 申請手続き等

課税の繰延、特別控除ともに、確定申告が必要となります。特に、特別控除については、適用により確定申告が必要なくなる場合に限り、申告の必要はありません。

提出書類等、複雑な処理が必要ですので、詳しくは税理士等の専門家にご相談ください。

## 6 特定事業用財産の買換え特例

### 1 申請手続き等

個人が事業の用に供している特定の土地建物等を譲渡し一定期間内に特定の土地建物等の資産を取得し、その取得の日から1年以内に事業の用に供した場合には、実態を考慮して、その資産の譲渡益に対する課税を繰り延べる特例があります。

### 2 申請手続き等

上記の課税の特例の適用については、次の要件を満たす必要があります。

#### 1 事業用資産の譲渡であること

この規定は、事業の用に供している土地建物等の固定資産が対象となっていますので、次の資産については、特例の適用はありません。

- ① 棚卸資産、雑所得の基因となる土地及び土地の上に存する権利
- ② 事業用資産の買換えの特例を受けるためだけの目的で、一時的に事業の用途に使ったと認められる資産
- ③ たまたま運動場、物品置場、駐車場などとして利用していた空地又はこれらの用途のために一時的に貸し付けていた空地

#### 2 事業用資産の譲渡であること

譲渡をした年の1月1日現在の所有期間が5年以下の土地等の譲渡については、原則として事業用資産の買換えの特例は受けられません。

#### 3 事業用資産の譲渡であること

買換え資産については、原則として、譲渡した年の12月31日までに取得することが要件となっています。

### 3 譲渡所得の金額の計算方法

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。

①譲渡資産の譲渡価額と買換資産の取得価額が同額か、または、買換資産の取得価額の方が多い場合

- イ) 譲渡資産の譲渡価額 × 0.2 = 収入金額
- ロ) (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × 0.2 = 必要経費
- ハ) 収入金額 - 必要経費 = 課税される譲渡所得の金額

②譲渡資産の譲渡価額が買換資産の取得価額より多い場合

- イ) 譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額 × 0.8 = 収入金額
- ロ) (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) = 必要経費
- ハ) 収入金額 - 必要経費 = 課税される譲渡所得の金額

### 4 申告手続き等

この特例を受けるためには、次の書類を添えて確定申告をすることが必要です。

- イ) 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】
- ロ) 買換資産の登記事項証明書などその資産の取得を証する書類
- ハ) 譲渡資産及び買換資産が特例の適用要件とされる特定の地域内にあることを証する市区町村長等の証明書 など

**注：**買換資産を取得する見込みで、この特例の適用を受けた場合には、上記のロの登記事項証明書などは、買換資産を取得した日から4か月以内に提出しなければなりません。

事業用資産の買換えの特例については、上記の他に約20種類があります。全てに、要件等が異なっておりますので、資産の買換え等を行った場合には、税理士等の専門家にご相談頂き、適用できる特例を検討することをお勧めいたします。