

個人の事業用資産の買換え特例（10年超所有土地等の譲渡）の見直し

1. 10年超所有土地等の譲渡に係る特例の見直し

個人が、一定の事業用の土地建物等を譲渡し、一定期間内に一定の土地建物等を取得し、その取得の日から1年以内に買換資産を事業の用に供した場合、所得税の譲渡所得の金額の計算上、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ます。これを「事業用資産の買換え特例」といいます（租税特別措置法第37条）。

事業用資産の買換え特例の適用は10種類の買換えに認められていますが、そのうち、国内の土地等、建物等で所有期間が10年を超えるものを譲渡し、国内の土地等、建物等へ買換えた場合の特例（同法第37条第1項9号。以下「9号買換え」といいます。）で、買換資産とされる「国内にある土地等」の範囲が、平成24年度税制改正により、次のように見直されました。

- (1) 「特定施設の敷地の用に供される土地等で面積が300㎡以上のもの」に限定されました。
- (2) (1)の「特定施設」とは、事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅等で、福利厚生施設（たとえば社宅等）以外のものをいいます。なお、特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場として利用される部分は、「特定施設の敷地の用に供される土地等」に含まれます。
- (3) (2)で述べた以外の駐車場の用に供される土地等（貸駐車場業を営む土地等）については、原則、9号買換えの買換資産には該当しません。

2. 面積要件の判定に関する通達（措置法通達37-11の13）のポイント

上記1.のとおり、土地等を買換資産として9号買換えの適用を受けようとする場合は、300㎡以上という面積要件を満たす必要があります。この面積要件について、平成24年9月12日に発遣された租税特別措置法通達の一部改正で37-11の13を新設し、上記改正の趣旨に基づき面積要件を満たすかどうかを判定する場合の具体的な取扱いを示しています。新通達の基本的部分は、以下のとおりとなります。

- (1) 買換資産として取得する土地等が2以上の者

による共有の場合や、区分所有に係る特定施設の敷地として使用されるものである場合は、土地等の全体の面積にその者の共有持分や敷地権の割合を乗じて計算した面積により判定します。

たとえば、個人が面積800㎡の土地の共有持分4分の1を買換資産として取得する場合を想定します。この場合、土地が特定施設の敷地の用に供されていたとしても、その個人は持分を考慮後の200㎡の面積の土地を取得したことになり、「面積が300㎡以上」との要件を満たさないことから、9号買換えの適用は認められません。

- (2) 買換資産として取得した土地等のうちに、特定施設の敷地として使用されている部分とそれ以外の部分とがある場合は、この通達で定める算式（省略）に基づき、土地等の全体の面積のうち特定施設の敷地として使用されている部分の面積を算定し、それにより判定をします。

たとえば、個人が買換資産として取得した土地が賃貸マンションの敷地及び駐車場として使用されており、かつ、駐車場にマンションの入居者専用の駐車場部分と入居者以外の者が利用する駐車場部分がある場合を想定します。この場合、入居者以外の者が利用する駐車場部分は、特定施設の敷地の用に供される土地等に該当しません。したがって、特定施設の敷地の用に供される土地の面積は、その土地全体の面積から、入居者以外の者が利用する駐車場部分の面積を除外して計算することになります。

3. 法人における10年超所有土地等の譲渡に係る特例の見直し

法人には個人の9号買換えと同様の特例（租税特別措置法第65条の7第1項第9号）があり、同号の買換資産とされる「国内にある土地等」の範囲について、平成24年度税制改正により個人と同様の面積要件が設けられました。また、平成24年9月12日付の租税特別措置法通達の一部改正で、上記2.と同じ趣旨の65の7(1)-30の3~4が新設されています。