

個人の特定の事業用資産の買換え特例(9号買換え)の改正〈課税の繰延割合の見直し〉

1. 特定の事業用資産の買換え特例の概要

個人が特定の事業用資産(譲渡資産)を譲渡し、一定期間内に特定の資産(買換え資産)を取得して、取得の日から1年以内に事業の用に供する場合、一定の要件のもと、①譲渡資産の譲渡による収入金額が買換え資産の取得価額以下である場合は、その譲渡資産のうち収入金額の80%に相当する金額を超える金額に相当する部分②譲渡資産の譲渡による収入金額が買換え資産の取得価額を超える場合は、その譲渡資産のうち、その買換え資産の取得価額の80%に相当する金額を超える金額に相当する部分の譲渡資産の譲渡があったものとして、譲渡所得の金額が計算されます。これが「特定の事業用資産の買換え特例」です(租税特別措置法(措法)37条。法人税にも同第65条の7等において同様の規定があります)。

2. 国内にある10年超所有の土地等、建物等から国内にある土地等、建物等への買換えの特例の改正

(1) 特例の概要

所得税の特定の事業用資産の買換え特例の10類型のうち、適用要件が緩やかなため利用されることが多いのが、措法37条第1項9号の「国内にある10年超所有の土地等、建物等から国内にある土地等、建物等への買換え(以下「9号買換え」という。)」です。9号買換えについて、平成27年度税制改正により次の(2)と(3)の見直しが行われました。

(2) 買換え資産の範囲の見直しと適用期限の延長

対象となる買換え資産から機械及び装置が除外され(措法37条第1項9号の表の下欄)、譲渡資産の譲渡期限等が、平成29年3月31日まで2年3ヶ月延長されました(措法37条第1項、第3項、第4項)。

(3) 課税の繰延割合の見直し

課税が繰延べられる額を計算する際に使われる割合(以下、「課税の繰延割合」という。)が、次の通り見直されました(措法37条第9項)。

- ①譲渡資産が集中地域(注)以外の地域内にある資産に該当し、買換え資産が東京23区内にある資産に該当する場合は、課税の繰延割合が、70%(改正前:80%)に引き下げられます。
- ②譲渡資産が集中地域以外の地域内にある資産に該当し、買換え資産が集中地域(東京23区を除く。)

内にある資産に該当する場合、課税の繰延割合が75%(改正前:80%)に引き下げられます。

(注)「集中地域」とは、産業及び人口の過度の集中を防止する必要がある地域及びその周辺の地域であって政令で定めるものをいい、次の3法令に基づく区域が該当します(地域再生法第5条4項4号、地域再生法施行令第3条)。

- ・首都圏整備法(昭和31年法律第83号)2条第3項に規定する既成市街地及び同条第4項に規定する近郊整備地帯
- ・近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)2条第3項に規定する既成都市区域
- ・首都圏、近畿圏及び中部圏の近郊整備地帯等の整備のための国の財政上の特別措置に関する法律施行令(昭和41年政令第318号)1条に規定する区域

(4) 添付書類の見直し

上記(3)の見直しにより、譲渡資産又は買換え資産が集中地域に所在するかどうかで、課税の繰延割合が異なることとなります。このため、埼玉県熊谷市など一部区域が集中地域に該当する地方公共団体に所在する資産を譲渡又は取得し、9号買換えの適用を受ける場合、これらの資産の所在地を管轄する市長の作成する「譲渡資産又は買換え資産の所在地が集中地域内(又は集中地域以外の地域内)である旨を証する書類」を、確定申告書に添付することが義務付けられました(措法37条第6項、同施行規則18条の5第6項)。

(5) 適用時期

- ①上記(2)の買換え資産の範囲の見直しの改正は、平成27年1月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換え資産を取得する場合について適用されず(改正法附則67条第3項)。
- ②上記(3)及び(4)の改正は、個人が平成27年8月10日(地域再生法の一部を改正する法律の施行の日)以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ同日以後に買換え資産の取得をする場合に適用されず(措法37条6項、改正法附則67条第4項)。このため9号買換えの適用において、譲渡資産の譲渡が平成27年8月9日までに行われた場合は、買換え資産が集中地域内にあるときであっても課税の繰延割合は80%となります。