

交換差金等の支払いを受けた場合の所得税の固定資産の交換特例の取扱い

1. 所得税の固定資産の交換の特例の概要

(1)特例の概要

個人が資産の交換を行った場合、交換も譲渡の一種であるため、交換により譲渡する資産の含み益について譲渡所得の金額として所得税が課税されます。

ただし、個人が①1年以上有していた固定資産を、②他の者が1年以上有していた同種の固定資産と交換し、③その交換により取得した固定資産(「交換取得資産」)をその交換により譲渡した固定資産(「交換譲渡資産」)の譲渡の直前の用途と同一の用途に供する場合において、④この特例の適用を受ける旨等の一定事項を記載した確定申告書を提出したときは、交換譲渡資産の譲渡がなかったものとされます。これが「交換特例」です(所得税法58条)。

(2)交換取得資産と交換譲渡資産の時価の差額の要件

交換特例の適用を受けるためには、上記(1)①～④のほか、⑤交換取得資産の時価と交換譲渡資産の時価の差額が、これらの時価のうち、いずれか高い方の価額の20%以内であることが必要です(同2項)。差額が20%超となる交換の場合、この特例の適用はなく通常の譲渡として課税されます。その差額の調整のため交換差金等の授受が行われた場合において、交換譲渡資産を譲渡する個人が、交換取得資産とともに時価の20%以内の交換差金等を取得したときは、その者の所得税の計算上、交換譲渡資産のうち、その20%以内の交換差金等に相当する部分について、譲渡があったものとされます(同1項かつこ書)。

2. 1(2)の要件⑤の判定における留意点

(1)土地・建物と土地・建物とを交換した場合、同種の固定資産の交換が要件であることから、土地は土地と、建物は建物とそれぞれ交換したものとします。「交換譲渡資産」と「交換取得資産」が全体としては等価だが、土地と土地、建物と建物との価額がそれぞれ異なるときは、それぞれの価額の差額が上記1(2)の差額に該当します(所得税基本通達(所基通)58-4)。

例えば、交換譲渡資産が土地1,000万円、建物500万円であり、交換取得資産が土地500万円、建物1,000万円である場合、土地は500万円(1,000万円-500万円)の交換差額を取得し、建物は500万円(1,000万円-500万円)の交換差額を支払ったものとして、1(2)の要件を満たすかどうかを判定します。

(2)交換により同じ種類の2以上の資産を取得した場合に、その取得した資産のうちに譲渡直前の用途と同一の用途に供さなかったものがあるときは、その用途に供さなかった資産は交換取得資産には該当せず、その資産は交換差金等になります(所基通58-5)。

例えば、事務所として使用していた時価1,000万円の建物を交換譲渡し、時価600万円の建物と時価400万円の建物を交換取得した場合に、時価600万円の建物は事務所の用に供し、時価400万円の建物は居住の用に供したときは、その400万円の居住の用に供した建物部分は、交換譲渡資産と同一の用途に供していないため、交換差金等になります。

(3)一の資産につき、その一部分については交換とし、他の部分については売買としているときは、当該他の部分を含めて交換があったものとし、売買代金は交換差金等に該当するものとして(所基通58-9)、前述1(2)の要件を満たすかどうかの判定をします。

例えば、個人Aが所有する建物X及びその敷地200㎡と、個人Bが所有する建物Y及びその敷地180㎡を交換する場合、建物Xと建物Yは等価であるものの、建物Xの敷地は4,000万円、建物Yの敷地は2,000万円であることから、個人Aは建物Xの敷地を100㎡ずつ分筆し、1筆については個人Bの土地と交換し、他の1筆については売買代金を2,000万円として売買契約を締結したとします。この場合、AとBとの間における土地の交換と売買は一つの行為と考え、売買とした部分は交換差金等に相当すると認められます。よって交換とした部分の土地は1(2)の要件を満たさない(4,000万円-2,000万円=2,000万円>4,000万円×20%)ため、交換特例の適用を受けることができません。

(4)上記(3)の「一の資産」とは、交換特例が土地(所法58条1項1号)、建物(同2号)等の資産の種類のごとに適用されるため、同項各号に掲げる資産の種類別の資産をいうものと解されます。

例えば、個人C所有の土地Rと個人D所有の土地Sとの交換契約を締結し、土地R上のC所有の建物TについてDに売買する旨の売買契約を締結した場合、建物と土地は別の種類の資産なので、交換特例の適用上、建物Tの売買代金が土地Rと土地Sとの交換に係る交換差金等とされることはありません(平成27年10月15日東京国税局文書回答)。