

平成27年度税制改正大綱のうち、特定資産の買換え特例 (租税特別措置法65条の7・1項・9号による圧縮記帳)の改正

1. はじめに

税理士、不動産関係業者又は不動産オーナーの間で、昨年の12月末で期限を迎えた表題の買換え特例(以下9号特例という。)の制度が今年度の税制改正でどうなるのか(延長か廃止か)は、相当の関心を集めていたようですが、年末に発表された与党の平成27年度税制改正大綱によると、9号特例は、一部見直しを受けながらも2年3か月延長される(つまり、平成29年3月末まで)ことになりました。

今回はその概要を整理します。なお、個人課税における同等の制度である租税特別措置法37条1項9号についても同様の見直しのうえ、延長されることになりました。

2. 9号特例(今回の改正前のもの)の概要

表題の買換えは、「国内にある土地等、建物又は構築物で、当該法人により取得をされた日から引き続き所有されていたこれらの資産のうち所有期間が十年を超えるもの」を「譲渡」して、「国内にある土地等(事務所等の敷地の用に供されるもの等で、その面積が三百平方メートル以上のものに限る。)、建物、構築物若しくは機械及び装置又は国内にある鉄道事業の用に供される車両及び運搬具のうち政令で定めるもの」を「買換え資産として取得」した場合に、一定の条件・手続きの下、譲渡した資産の譲渡益の80%(これを以下「課税の繰延べ割合」といいます。)相当額を買換え資産の取得価額を減額し損金の額に算入することを認める制度でした。

3.2のうち今回の改正で見直される内容

(1)同制度の対象となる買換え資産の見直し

次のモノが買換え資産から除かれます。

①機械及び装置

②「国内にある鉄道事業の用に供される車両及び運搬具のうち政令で定めるもの」のうち「コンテナ用の貨車」

(2)圧縮率の見直し

税制改正大綱の該当箇所を引用すると次の通りです。

「改正後の地域再生法の大都市等(仮称)以外の地域から大都市等への買換えについて、課税の繰延べ割合を75%(同法の特定地域(仮称)への買換えの場合には70%)(現行80%)に引き下げる。」

4.3の(2)の具体的な意味

3の(2)でいう「改正後の地域再生法」は、現在国会で審議中のものであり、「大都市等(仮称)」「特定地域(仮称)」の具体的な範囲がよくわかりませんが、その所掌から同制度の改正に関わった国土交通省が作成した冊子「平成27年度国土交通省税制改正概要 平成26年12月 国土交通省」の26ページに、その点がより具体的に記述されているので参考になります。

そこでは、課税の繰延べ割合が70%とされる買換えは、「地方」・・・東京23区及び「首都圏近郊整備地帯等」を除いた地域をいいます。・・・にある資産(土地等)を譲渡して、東京23区内にある対象資産(土地等)への買換えであること、同割合が75%とされる買換えは、「地方」にある資産を譲渡して「首都圏近郊整備地帯等」にある資産への買換えであることが明記されています。ここで、「首都圏近郊整備地帯等」とは、東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部を指します。

そうすると、これら2つのパターン以外の買換え、たとえば、所有期間10年超の東京の日本橋の土地を売って、同じく京橋の土地(300㎡以上であることは必要です。)に買い換える取引については、改正後も従来通り80%が同割合とされます。

地方所在の資産を譲渡して、大都市等の資産に買い替える場合の同割合を一部引き下げることで、大都市等への人・モノ又は経済活動が集中することを少しでも緩和しようということが今回の改正の趣旨と思われるのですが、同割合の引き下げ幅は必ずしも大きいとはいえず、2パターン以外の買換えは従来そのままであることから圧縮率の一部引き下げの効果のほどはやや疑問です。

5.終わりに

なお、9号特例を適用する場合、去年(平成26年)の12月31日までに譲渡された資産については、それに係る買換え資産の取得が今年1月1日以降になるものも改正前の制度が適用されますから、課税繰延べ割合は一律80%です。改正後の9号特例は平成27年1月1日以降の譲渡に適用されます。