

# 東日本銀行コンサルNEWS

平成26年8月4日

No.146

作成

税理士法人タクトコンサルティング  
株式会社タクトコンサルティング  
TEL 03-5208-5400  
URL <http://www.tactnet.com>  
(※)本ニュース内容についてのお問い合わせ先  
税理士 森繁之助

## ラストチャンス？ 特定事業用資産の買換特例

### 1. 平成26年12月31日に期限到来

特定事業用資産の買換特例は、租税特別措置法に規定された時限立法で今年12月31日に期限を迎えます。この買換特例は、不動産の譲渡益の80%を繰り延べする制度で下記の10項目が有ります。

- ①事業所等の既成市街地等内（東京、大阪、名古屋等の一定地域）からそれ以外の区域への買換
- ②農業用資産の市街化区域・既成市街地等内から市街化区域以外・既成市街地等以外への買換
- ③航空機騒音障害区域内からそれ以外の区域への買換
- ④誘致区域（工業団地等）以外から誘致区域内への買換
- ⑤都市開発区域等（注）・誘致区域以外から都市開発地区等内への買換（注）首都：水戸日立村、近畿：伊賀区域村、中部：富山高岡村
- ⑥既成市街地等・これに類する一定地域での都市計画法での再開発事業での買換
- ⑦用地区域等で農業委員会の斡旋による土地等とその果樹の買換、干拓地への買換
- ⑧災再開発促進地区での（準）耐火建築物を建築するための土地等・建物等の譲渡で防災街区整備事業に従って取得されるもの
- ⑨国内にある所有期間10年超の土地等・建物・構築物から国内に有る一定の土地等・建物・構築物・機械への買換
- ⑩日本船舶から日本船舶への買換

### 2. 9号買換

ご覧になればお分かりの通り9号買換は、10年超所有で売却物件・買換物件の所在地を問わない何処でもオールマイティな買換特例です。1号買換は都心の事業者が郊外や地方に移転する場合、それ以外是一般

性が無く特別な場合に限定されたものです。9号買換こそ多くの人に役立つ有用な特例です。

### 3. 9号買換の創設の経緯

平成9年は山一証券や北海道拓殖銀行が破綻し日本経済がどん底の状態でした。そして平成9年末の税制改正大綱でこの9号買換の内容が公表され平成10年改正で成立しました。その当時、専門家は一樣に大盤振る舞いの特例として驚いたことを覚えています。急場しのぎの経済政策と考えられ期限の度にもう延長は無いだろうと言われ今日に至っています。

### 4. 延長についての考察

週刊税務通信（平成26年4月21日NO3308）に記事がありました。「政府税制調査会での法人課税フェイスカッショングループ<sup>®</sup>では、法人税実効税率の引き下げ実施に向け『租税特別措置法はゼロベースで概ね合意』、『時限立法はその期限時廃止を原則で一致』、最も利用実績の高い研究開発税制でさえ縮小として恒久化すべきとの多くの意見」とのことです。技術大国である我が国で研究開発税制を縮小するとは、非常に違和感を覚えますが、とてもとても9号買換が延長される状況では無いと考えざるを得ません。でも、与党税制調査会もあれば、この世の中どう推移するか分かりません。今回の消費税8%でまたまた景気が悪くなりその対策として延長されたということになるかもしれません。何れにしても買換を考えている方は年末までに確実に売却（売買契約でも可）することをお勧めします。