

5分で読める 税のページ

(株)マイツ
公認会計士・税理士
西田隆夫

固定資産の交換

固定資産の交換

一定の要件を満たす固定資産の交換は譲渡益の課税が繰り延べられます

適用要件（法人税法50、所得税法58）

自己側（A）の要件	相手側（B）に関する要件
① 交換譲渡資産は1年以上所有していたものであること	① 交換譲渡資産（Aにとっての交換取得資産）は1年以上所有していたものであること
② 交換譲渡資産は固定資産であること	② 交換譲渡資産（Aにとっての交換取得資産）は固定資産であること
（交換譲渡資産は交換のために取得したものでないことは、自己側にとっての要件となっていません）	③ 交換譲渡資産（Aにとっての交換取得資産）は交換のために取得したものでないこと
③ 同一種類の資産の交換であること	同左
④ 交換取得資産を交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一用途に供すること	（Bが同一の用途に供することは、Aにとっての要件となっていません）
⑤ 交換時における時価の差額が、いずれかの高いほうの価額の20%以下であること	

上記の要件を満たす交換→譲渡がなかったものとして課税の繰延べ（100%）が認められます。

● 固定資産の交換

（原則）

資産を交換した場合にも税務上は譲渡があったものとされ、その資産の時価と帳簿価額との差額が譲渡益として課税の対象となります。

すなわち、交換によって譲渡する資産について、いったん時価で譲渡をしたとみなし、当該譲渡代金で交換取得資産を購入したと考えます。

（特例）

しかし、本来長期間にわたって法人の事業の用に供される固定資産を同一種類の固定資産と交換したような場合は、むしろ同一資産が継続して保有されているとみて、法人税法においては、一定の要件に適合する交換であれば、圧縮記帳方式による譲渡資産の帳簿価額の引継ぎを認め、譲渡益について課税しないこととしています。（法法50）

すなわち、譲渡益相当額だけ交換取得資産の取得価額を圧縮記帳することによって、交換による譲渡益の課税が繰り延べられます。

〈適用要件〉

法人税法において圧縮記帳が認められる交換は、次の要件をすべて満たすものでなければなりません。

① 交換譲渡資産は1年以上有していた固定資産で

あること。

② 交換取得資産もその相手方が1年以上有していた固定資産で、かつ、交換のために取得したものでないこと。

③ 交換資産は、土地（借地権及び耕作権を含みます）、建物（附属設備及び構築物を含みます）、機械及び装置、船舶、鉱業権のいずれかであって、交換取得資産は交換譲渡資産と同じ種類の資産であり、かつ原則として交換の日の属する事業年度の確定申告書の提出期限までに交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供されること。

④ 交換譲渡資産の時価と交換取得資産の時価の差額（交換差金として決済される額）が、そのいずれか多い額の20%を超えないこと。

（留意事項）

◎ 交換取得資産を譲渡資産の用途と同一の用途に供したかどうかは、それぞれの資産につき次のような区分について同一であればよく全く同一の用途に供することまでは要求されていません。

◆土地…宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他

◆建物…居住用、店舗用又は事務所用、工場用、倉庫用、その他の用

◆機械及び装置…耐用年数省令別表第二に掲げる設備の種類の区分

◎ 交換取得資産を交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供したかどうかは、当該当事者ごとにそれぞれ判定すればよいことになっています。したがって、交換の相手側が交換により取得した資産を同一の用途に供していなくとも、自己側が同一の用途に供するなど交換の特例の要件を満たしている限り、特例の適用を受けることができます。

◎ 交換した資産が「同一種類」に該当するかどうかは、①土地等、②建物、③機械及び装置、④船舶、⑤鉱業権の区分によります。

◎ 交換当事者間において合意されたその交換資産の価額が、交換するに至った事情等に照らし合理的に算定されていると認められるものであるときは、その合意された価額が通常の取引価額と異なるときであっても、固定資産の交換の特例の上での時価は、その当事者間において合意された価額によることができるものとされています。

◎ 所得税法においても法人税法と同様の取扱いが定められています。