

5分で読める

税のページ

公認会計士・税理士

西田隆夫

特定資産の買換え特例

特定資産の買換え特例の概要（措法65の7）

特例の内容

適用要件に該当する特定資産を譲渡し、かつ、特定資産を取得

譲渡益の80%相当額について課税の繰延べ（圧縮記帳）が認められます。
（圧縮限度額＝圧縮基礎取得価額×差益割合×80%）

適用要件

項目	要件	
	譲渡資産	買換資産
(1) 所有期間	原則として5年	—
(2) 資産の種類	① 特定の資産（地域指定等あり）であること ② 組み合わせ→20種類	
(3) 用途	買換資産を法人の事業の用に供すること（譲渡資産は事業用であることを要しない。）	
(4) 譲渡及び取得の態様	共に限定されており、贈与、交換、出資、金銭債務に代えてする代物弁済等は該当しない。	
(5) 土地の面積制限	—	（原則）譲渡した土地等の面積の5倍までの部分
(6) 取得期限	—	（原則）譲渡した事業年度又は前事業年度中、若しくは翌事業年度中に取得すること
(7) 事業の用に供する期限	—	取得の日から1年以内に事業の用に供すること
(8) 譲渡期間	特定のものを除き、昭和45年4月1日から平成18年3月31日までの譲渡であること	—

申告要件

「特定の資産の買換えにより取得した資産の圧縮額等の損金算入に関する明細書」〔別表十三（五）〕の記載や必要書類の添付が要件となっています。（ゆうじょ規定あり。）

特定資産の買換え特例

法人が、特定の資産（棚卸資産を除きます。）を譲渡し、一定期間内に特定の資産を取得して事業の用に供する場合には圧縮記帳による課税の繰延べが認められます（措法65の7、措令39の7）。

※ 圧縮記帳とは、新たに取得した固定資産の取得価額から益金相当額を控除した金額を帳簿価額として記帳したうえで、取得価額と帳簿価額との差額を損金経理により所得の計算上損金に算入することにより、益金相当額と相殺して、結果的に課税関係が生じないようにするための方法です。

圧縮記帳による課税の特例を受けた固定資産を譲渡した場合の譲渡原価又は減価償却費は、圧縮記帳をした後の帳簿価額を基礎とします。

次の表のようになります。

	特例を適用	特例を不適用
譲渡原価	小（譲渡益大）	大（譲渡益小）
減価償却費	小（利益大）	大（利益小）

圧縮限度額の計算

■譲渡年度で買換資産の取得をした場合（算式）

圧縮基礎取得価額×差益割合×80%＝圧縮限度額

圧縮基礎取得価額…買換資産の取得価額と譲渡資産の対価の額とのうちいずれか少ない金額

■差益割合（算式）

{A－(B＋C)}÷A＝差益割合

A…譲渡資産の譲渡対価の額
B…譲渡資産の譲渡直前の簿価
C…譲渡経費の額

（設例）

既成市街地等（A市）にある土地（150㎡）を譲渡し、既成市街地等外（B町）にある土地（700㎡）を取得した場合（特例適用のための他の要件はすべて満たしているものとします。）

（譲渡資産）

土地 譲渡対価 5,000万円
帳簿価額 1,000万円

（買換資産）

土地 取得価額 6,000万円

なお、譲渡資産の譲渡のために不動産仲介業者に支払った手数料150万円があります。

① 圧縮基礎取得価額

5,000万円<6,000万円
∴5,000万円

② 差益割合

{ 5,000万円－(1,000万円＋150万円) }
÷ 5,000万円＝0.77

③ 圧縮限度額

5,000万円×0.77×0.8＝3,080万円

（税務上の仕訳）

◎譲渡したとき

現金 5,000万円	土地 1,000万円
支払手数料 150万円	現金 150万円
	譲渡益 4,000万円

◎取得したとき

土地 6,000万円／現金 6,000万円

◎圧縮記帳をするとき

土地圧縮損 3,080万円／土地 3,080万円

翌事業年度に買換資産を取得する見込のときは、譲渡事業年度において、特別勘定に経理することができます。