

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和5年4月18日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 777南森町6F

担当: 池田

TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

特定の事業用資産の買換えの場合の 譲渡所得の課税の特例等の見直し・延長

令和5年度税制改正では、特定の資産を買換えた一定の場合に買換資産の課税の繰延（法人税の場合は圧縮記帳）の適用を受けることができる特定資産の買換特例について、対象となる買換え要件の見直しや届出要件の義務化等について、令和8年3月31日まで3年間延長されることとなりました。令和6年4月1日以後の買換えについては、同一期間中の買換えについても特例を適用する旨の届出が必要となり、特に留意する必要があります。

1. 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例（個人）の見直し・延長（旧4号→新3号）

個人が、事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の資産を取得し、その取得の日から1年以内に買換資産を事業の用に供したときは、一定の要件の下、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べることができる特例（特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例）があります。これは譲渡益が非課税になるわけではなく、次表の割合が繰延べられることとなります。

区分	改正前	改正後
原則	80%	80%
東京23区→地域再生法の集中地域以外の地域への本店等の所在地の移転		90%
地域再生法の集中地域以外の地域→東京23区を除く地域再生法の集中地域	75%	75%
地域再生法の集中地域以外の地域→東京23区	70%	70%
地域再生法の集中地域以外の地域→東京23区への本店等の所在地の移転		60%

（注）地域再生法集中地域とは、東京23区及び首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部を除く地域をいいます

なお、既成市街地等の内から外への買換え（旧1号買換え）は廃止となりました。

2. 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例（法人）の見直し・延長

法人が、所有する棚卸資産以外の特定の資産（譲渡資産）を譲渡し、譲渡の日を含む事業年度において特定の資産（買換資産）を取得し、かつ、取得の日から1年以内に買換資産を事業の用に供した場合又は供する見込みである場合に、買換資産について圧縮限度額の範囲内で帳簿価額を損金計上により減額するなどの一定の方法で経理したときは、その減額した金額を損金の額に算入する圧縮記帳の適用を受けることができる特例（特定の資産の買換えの場合の課税の特例）があります。今回の改正でこの特例について、個人と同様に繰延割合が一部見直しされた上で、その適用期限が令和8年3月31日まで3年間延長されます。

3. 届出書の提出が義務化

令和6年4月1日以後に譲渡資産を譲渡した日又は買換資産を取得した日のいずれか早い日の属する3月期間の末日の翌日以後2月以内に本特例の適用を受ける旨、措置の別、取得予定試算又は譲渡予定資産の種類等を記載した届出書を納税地の税務署長に届け出ることが適用要件に加えられました。

上記の3月期間とは、その事業年度を開始の日以後3か月ごとに区分した各期間をいいます。また、交換した場合は除かれますが、先行取得の場合の届出書についても同様の見直しがされており、取得や譲渡をした時には期限までに届出を提出する必要があるため、令和6年4月1日以後に本特例の適用を受ける場合、譲渡時あるいは取得時に届け出漏れがないようご注意ください。

【個人事業主・12月決算法人】

