

マネジメントリポート

2006年 11月

今回のテーマ： 長期保有不動産等の買換えの特例

法人が不動産等を買換えした場合の課税の特例は、18種類あります。そのうち、長期保有不動産等の買換えをした場合の課税の特例（16号）は、本年度の税制改正で適用期限が延長されない限り、平成18年12月31日の期限をもって廃止されます。

長期保有不動産等の買換えをした場合の課税の特例（16号）については、12月14日の与党税制改正大綱により適用期限が2年延長されることが明らかになりました。

1 買換えの課税の特例とは？

買換えの特例とは、不動産等を買換えした場合、一定の要件を満たすと譲渡益の80%相当額について、課税の繰延べができる規定です。含み益がある不動産を売却し、新たに不動産等を取得する場合にこの規定を適用できます。

2 適用を受けるための要件

譲渡資産	長期保有資産(所有期間が10年超の国内にある土地等、建物又は構築物)で、平成18年12月31日までに譲渡したものであること。
取得資産	国内にある土地等、建物、構築物、機械装置その他一定のもの。 土地等の場合は、譲渡土地等の面積の5倍までが適用対象となります。
取得時期	原則として、譲渡資産を譲渡した日を含む事業年度に取得した資産であること。 ただし、譲渡益部分について特別勘定を設定することにより、譲渡をした日の翌事業年度中に取得する見込みの資産についても、この規定の適用を受けることができます。
事業供与日	取得した日から1年以内に事業の用に供したか又は供する見込みであること。

3 所有期間の算定方法

1) 10年超の判定

所有期間とは、譲渡資産を取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの期間をいいます。

2) 譲渡の日の判定

原則として、引渡した日となります。

ただし、契約の効力発生日基準も認められています。この場合、平成18年12月31日までに譲渡契約を締結し、登記をしたり、譲渡代金を収受することにより、事実関係を裏づけておく必要があります。

お見逃しなく！

1. 所得税においても、法人税と同様の買換えの特例（15号）がありますが、この規定も平成18年12月31日が期限です。
2. 譲渡の相手先には、制限がありません。グループ会社や役員でも適用できます。ただし、取得の理由等は整備しておく必要があります。