

本メルマガは山下税理士に日常業務の中から「間違いやすい・見落としがちな」税務のチェックポイントをQ&A形式でご寄稿頂いたものになります。ぜひご参考になさってください。

『質問』

他者が建設する特定施設の敷地の用に供した場合の その敷地の買換えの特例の適用について

《内容》

関与先のA社は不動産貸付業を営む3月決算法人で、平成30年5月に所有期間10年超の土地を譲渡し、その譲渡代金をもって平成30年8月に甲土地（400平方メートル）を取得しました。

A社は、平成30年9月に、この土地について、Bソフトウェア法人との間で賃貸借契約を締結しました。

Bソフトウェア法人は、甲土地を事務所敷地として使用する予定であり、現在、事務所の建築工事が進行中です。

A社としては、甲土地を買換資産として、租税特別措置法第65条の7第1項の表の第7号上欄に掲げる「所有期間10年超の土地等、建物又は構築物から同号下欄の国内にある土地等、建物、構築物、機械装置等への買換えに係る圧縮記帳の特例（以下「7号買換特例」といいます。）」の適用を検討しています。

そこで質問ですが、甲土地のようにその敷地に建てられる特定施設がA社の所有でなく他者（Bソフトウェア法人）の所有である場合についてまでも買換資産となり得るのでしょうか。

『答』

租税特別措置法第65条の7第1項の表の第7号下欄の規定上、「特定施設」については、土地を取得した法人が所有するものに限定されていませんから、取得した土地を他に賃貸し、賃借人が特定施設の敷地の用に供することが確実であると認められる場合は、9号買換特例の適用買換資産となり得ることになります。

（解説）

- 1 平成24年度の税制改正により、7号買換特例において買換資産となり得る土地等の範囲が、①特定施設の敷地の用に供されるもの（その特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場の用に供されるものを含む。）又は②駐車場の用に供される土地等で建物又は構築物の敷地の用に供されていないことについてやむを得ない事情があるもので、その面積が300平方メートル以上のものに限定されました（措法65の7①表七）。

上記①の「特定施設」とは、事務所、事業所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設をいい、福利厚生施設に該当するものは除かれます（措令39の7⑦）。

2 そこで、この「7号買換特例」においては、上記①の「特定施設の敷地の用に供されるもの（土地等）」の特定施設については、その土地等の取得者の所有に係る建物等に限られるのではないかとの疑問が生じます。

しかしながら、租税特別措置法第65条の7第1項の表の第7号下欄の規定上、「特定施設」については、土地を取得した法人が所有するものに限定されていませんから、取得した土地を他に賃貸し、賃借人が特定施設を建築する場合でも、特定施設の敷地の用に供される土地等であることには変わりありませんので、その土地等は買換資産に該当することになります（国税庁質疑応答事例：特定の資産の買換えの場合の圧縮記帳（9号）における買換資産の範囲（他の者が建築する倉庫の敷地の用に供される見込みの土地）参照）。

なお、この場合の特定施設の敷地の用に供される土地等とは、土地又は土地の上に存する権利を取得した時において、現に特定施設の敷地の用に供されているもの及び特定施設の敷地の用に供されることが確実であると認められるものをいいます（措通65の7（1）－30の2）。

3 したがって、ご質問の甲土地は、現在賃借人たるBソフトウェア法人によって特定施設に該当する事務所用建物を建設中であることから、特定施設の敷地の用に供されることが確実であると認められ、7号買換特例の適用買換資産となります。

〈著者プロフィール〉

山下 徳夫 氏

税理士、長崎県出身、旧大蔵省在職時には、法人税法関係の法律の企画立案事務に従事し、税務大学校教授在職中に公益法人課税・減価償却関係等に関する論文発表。

■■■■■ 著作権など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用（転用）することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンに依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。