



事業用資産の買換え特例について

事業用資産の買換えの特例は、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（譲渡資産）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特定の資産（買換資産）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、一定の要件のもと、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というものです。

この特例を適用すれば、譲渡価額（売却した土地建物等の価額）より取得価額（買い換えた土地建物等の価額）の方が多いたときは、譲渡価額に20%の割合（以下、課税割合。）を掛けた額を収入金額として譲渡所得の計算をすることになります。また、譲渡価額より取得価額の方が少ないときは、その差額と取得価額に20%の割合を掛けた額との合計額を収入金額として譲渡所得の計算をすることになります。なお、20%の課税割合については、租税特別措置法第37条第1項表の3号の適用の場合、以下の通りになります。

譲渡資産 買換資産		集中地域以外の地域		集中地域		
				東京都特別区以外	東京都特別区	
		主たる事務所資産 以外	主たる事務所資産		主たる事務所資産 以外	主たる事務所資産
集中地域以外		主たる事務所資産 以外		25%	30%	
					40%	
集中地域	東京都特別区以外			20%		
	東京都特別区	主たる事務所資産 以外				
		主たる事務所資産			10%	

譲渡資産が防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律に規定する第二種区域内にあり、かつ、買換資産が航空機騒音障害区域以外の地域内にあるときの課税割合は、30%になります。

この特例の適用を受けた場合の譲渡所得の金額は、原則として次の算式によって計算します（課税割合が20%の場合）。

- ① 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額の場合
課税される譲渡所得の金額＝収入金額（譲渡資産の譲渡価額×0.2）－必要経費（譲渡資産の取得費＋譲渡費用）×0.2
- ② 譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額の場合
課税される譲渡所得の金額＝収入金額（譲渡資産の譲渡価額－買換資産の取得価額×0.8）－必要経費〔（譲渡資産の取得費＋譲渡費用）×（収入金額÷譲渡資産の譲渡価額）〕
