

税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室⑦〕法人税その39

土地建物の交換をしたときの特例
～ 法人税法 に規定されている圧縮記帳 ～

Q . 土地建物の交換をしたときの特例があるようですが教えてください。

A . 法人が同じ種類の固定資産を交換により取得した場合には、圧縮限度額の範囲内で交換により取得した資産(以下「取得資産」)の帳簿価額を損金経理により減額したときは、その減額した金額を損金に算入する圧縮記帳の適用を受けることができます。

1 圧縮記帳の対象となる交換

この対象となる交換は、以下のすべての条件に該当する交換です。

(1) 交換により譲渡する資産(以下「譲渡資産」)と取得資産が、土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。

なお、借地権は土地に含まれます。また、建物とともに交換する建物に附属する設備や構築物は建物と一体となって交換する場合に限りその建物に含まれます。

(2) 譲渡資産も取得資産も固定資産であることが条件です。不動産業者等が販売目的で所有している土地、建物等の棚卸資産を交換した場合は、この対象となりません。

(3) 譲渡資産・取得資産の各所有者がともに1年以上所有していたものであること。

(4) 取得資産は、相手方が交換を目的に取得した資産ではないこと。

(5) 取得資産を交換譲渡資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。

この用途は、土地については、宅地、田畑、山林、鉱泉地、池または沼、牧場または原野、その他に区分され、また、建物については、居住用、店舗または事務所用、工場用、倉庫用、その他用に区分されます。

(6) 交換時における譲渡資産の価額(時価)と取得資産の価額(時価)との差額が、いずれか高い方の価額(時価)の20%以内であること。

2 圧縮限度額

交換による圧縮限度額は、交換差金等の有無等により、以下の算式によって算出します。

《交換差金等とは》

交換の時における交換により譲渡する資産の価額(時価)と交換により取得する資産の価額(時価)が同額でない場合にその差額を補うために授受される金銭などをいいます。

この交換差金等には交換当事者間でやりとりされる金銭だけでなく、次の二つも含まれます。

一つの資産のうち一部を交換、他の部分を売買とした場合はその売買代金が交換差金等になります。

土地と建物を一括して互いに交換したときに、土地と建物の総額では同価額であっても、土地と土地、建物と建物の種類ごとの価額が異なっている場合は、土地と土地、建物と建物とのそれぞれの差額が交換差金等となります。

注 交換差金等の額が交換により譲渡する資産の価額と交換により取得する資産の価額とのいずれか高い方の20%相当額を超える場合には、この特例は受けられませんので注意してください。

(1) 交換差金等がない場合

圧縮限度額 = 取得資産の価額 - (譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額 + 譲渡経費の額)

注 「譲渡経費の額」には、交換により支出した譲渡資産についての仲介手数料、荷役費、運送保険料等、その譲渡のために要した費用のほか、その土地の上にある建物を取壊して、その土地を交換した場合の取壊費用や、その取壊によって借家人に支払った立退料等の費用が含まれます。

(2) 交換差金等を受け取った場合

圧縮限度額 = 取得資産の価額 - (譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額 + 譲渡経費の額) × 取得資産の価額 / (取得資産の価額 + 交換差金等の額)

(3) 交換差金等を支払った場合

圧縮限度額 = 取得資産の価額 - (譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額 + 譲渡経費の額 + 交換差金の額)

この圧縮記帳の適用を受けるためには、原則として取得資産の帳簿価額を損金経理により減額し、減額した金額の損金算入についての明細を確定申告書に記載して提出することが必要です。

(税制委員会：二木正文、忠地祐一、川窪光弘
グループ稿)

(監修：関東信越税理士会 松本支部)