

税務ポイント

(会社の税務 よろず相談室²⁰⁰) 所得税(譲渡所得)関係

土地建物の 交換をしたときの特例

Q. 個人が土地建物の交換をしたときの特例について教えてください。

A. 個人が、土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換したときは、譲渡がなかったものとする特例があり、これを固定資産の交換の特例といいます。

特例の適用を受けるための要件

- (1) 交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも固定資産であること。
 不動産業者などが販売のために所有している土地などの資産(棚卸資産)は、特例の対象になりません。
- (2) 交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。
 この場合、借地権は土地の種類に含まれ、建物に附属する設備および構築物は建物の種類に含まれます。
- (3) 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- (4) 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。
- (5) 交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。

この用途については、次のように区分されます。
 交換譲渡資産の種類とその用途区分の表

交換譲渡資産の種類	区 分
土地	宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場または原野、その他
建物	居住用、店舗または事務所用、工場用、倉庫用、その他用

(6) 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20パーセント以内であること。

○対象者または対象物

土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換した方

○手続き・提出書類等

この特例を受けるためには、確定申告書に譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)[土地・建物用]を添えて所轄税務署で確定申告することが必要です。

○注意事項

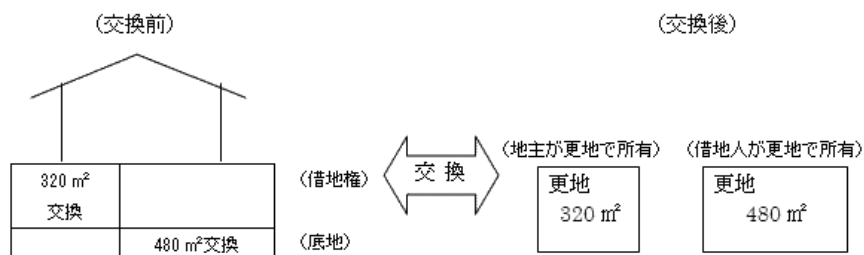
この特例の適用が受けられる場合でも、交換に伴って相手方から金銭などの交換差金を受け取ったときは、その交換差金が譲渡所得として所得税の課税対象になります。

○借地権と底地を交換したときの具体例

借地権は土地と同じ種類に含まれますので、地主が建物の敷地として貸している土地、いわゆる底地の一部とその土地を借りている人の借地権の一部との交換も、土地と土地との交換になり、その他の要件にも当てはまれば、固定資産の交換の特例を受けることができます。

○具体例

時価1億円、面積800平方メートル、借地権割合60パーセント地域の土地について、地主と借地人が等価交換を行い交換後の土地をお互いに更地とする場合



- ・借地権全体の価額 6000 万円
 交換する借地権 320 m² (2400 万円)
- ・底地全体の価額 4000 万円
 交換する底地 480 m² (2400 万円)

(税制委員会：山口優子、木下茂登次、蒲生浩明 グループ稿) (監修：関東信越税理士会 松本支部)