

# 税務ポイント

## (会社の税務 よろず相談室<sup>205</sup>) 所得税(譲渡所得)関係 事業用資産の買換え特例の期限までに 買換え資産を買えなかったとき

Q. 事業用資産の買換え特例の適用を受けるには、資産を譲渡した年か、その前年中あるいは譲渡した年の翌年中に買換え資産を取得することが必要とありますが、買換え資産をこの期間内に取得できない場合、延長等の救済措置はありますか？

A. ご回答の前に、「事業用資産の買換え特例」について概要を説明いたします。

### 1. 概要

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(買換え資産)を取得し、その取得の日から1年以内はその買換え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ます(譲渡益が非課税となるわけではありません)。これを、事業用資産の買換えの特例といいます。

### 2. 特例の適用を受けるための要件

この特例を受けるためには、次の要件全てに当てはまる必要があります。

- (1) 譲渡資産と買換え資産は、共に事業用のものに限られます。
- (2) 譲渡資産と買換え資産とが、一定の組合せに当てはまるものであることです。
- (3) 買換え資産が土地等であるときは、取得する土地等の面積が、原則として譲渡した土地等の面積の5倍以内であることです。この5倍を超えると、超える部分は特例の対象となりません。
- (4) 資産を譲渡した年か、その前年中、あるいは譲渡した年の翌年中に買換え資産を取得するとともに、次に掲げる場合に応じて、それぞれに掲げる手続きが必要です。

イ. 譲渡した同年中に取得した資産を買換え資産とする場合

一定の期限までに、「特定の事業用資産の買換えの特例の適用に関する届出書」を税務署長

に提出すること(令和6年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をして、同日以後に買換え資産の取得をする場合に限りです。)

ロ. 前年中に取得した資産を買換え資産とする場合  
取得した年の翌年3月15日までに「先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書」を税務署長に提出すること

ハ. 譲渡した翌年中に買換え資産を取得する予定の場合

確定申告書を提出する際に取得する予定の買換え資産についての取得予定年月日、取得価額の見積額および買換え資産が買換えの組合せのいずれに該当するかを別、その他の明細を記載した「買換(代替)資産の明細書」を添付すること

(5) 買換え資産を取得した日から1年以内に事業に使うことです。なお、取得してから1年以内に事業に使用しなくなった場合は、原則として特例の適用は受けられません。

(6) この特例の適用を受けようとする資産については、重ねて他の特例(優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例や減価償却資産の特別償却または所得税額の特別控除の特例等)の適用は受けられません。

(7) 土地等の譲渡については、原則として、譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年を超えていることです。なお、令和8年3月31日までにした土地等の譲渡については、この要件が停止されています。

(8) 譲渡資産の譲渡は、収用等、贈与、交換、出資によるものおよび代物弁済としての譲渡ではないこと、また、買換え資産の取得は、贈与、交換または一定の現物分配によるもの、所有権移転外リース取引によるものおよび代物弁済によるものではないことです。

以上、「事業用資産の買換え特例」について概要をまとめました。

その上で、本件「期限までに買換え資産を買えなかったとき」について回答いたします。

### A. 【原則】

買換え資産をこの期間内に取得しないときは原則としてこの特例は受けることができません。

### 【例外】

1. やむを得ない事情(下記4つのいずれかのケース)があるため、資産を譲渡した年の翌年1月1日から12月31日までの期間内に買換え資産の取得をすることが困難な場合には、資産を譲渡した年の翌年12月31

日後2年以内において税務署長が認定した日までの期間(以下、これらの期間を「取得指定期間」といいます。)に、買換資産の取得期間を延長することができます。

- (1) 工場などの敷地の造成や建設移転にかかる期間が通常1年を超えること
- (2) 法令の規制等により取得計画の変更をしなければならなくなったこと
- (3) 売主、その他の関係者との交渉が長引き、簡単に資産の取得ができないこと
- (4) (1)から(3)に準じた事情があること

2. 特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間内に買換資産を取得することが困難となった場合

特定非常災害(特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律第2条第1項の規定により特定非常災害として指定さ

れた非常災害を言う)に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間内に買換資産を取得することが困難となった場合には、取得指定期間の末日後2年以内の日で税務署長が認定した日までの期間に、取得指定期間を延長することができます。

適用要件の期限については、原則延長は無いものとして取組むことが肝要です。

《参考》

国税庁タックスアンサー

No.3402 事業用の資産の範囲

No.3405 事業用の資産を買い換えたときの特例

No.3420 譲渡した年に買換えができなかったとき

No.3423 期限までに買換資産を買えなかったとき

(事業用資産)

(税制委員会: 忠地祐一、杉山良一、草間俊文 グループ稿)

(監修: 関東信越税理士会 松本支部)

# 人ねふるさと!

「国宝松本城 桜並木光の回廊」

(松本市)

～春の夜を照らす

国宝松本城と桜の光の共演～

信州松本に春の訪れを告げる「国宝松本城桜並木光の回廊」が本年18回目を迎えます。例年、各地から大勢のお客さまがお越しになり、コロナ禍が完全に明けた昨年(2024年)は来場人数が10万人を超えたそうです。時間は午後6時30分から午後9時までで、桜並木が幻想的に闇夜に照らし出され観光客や市民を魅了

しており、お越しになった全ての方が足を止め、「すごきれい」などと言いながら光に照らされた天守と夜桜の「共演」を写真に収めています。



また、昨年のご協賛企業各社様のご厚意により、ご協賛金を松本城(松本市)宛に老朽化が進む桜並木存続の為に寄付されました。美しい桜をずっと見ていくためには、保全が欠かせません。

さらに、桜をライトアップした本丸庭園を無料開放する「夜桜会」も同じ期間に開催されますので、松本城の中でもお城と桜を楽しんでいただけます。

執筆した時(3月中旬時点)の開花予想日は4月4日でした。冬の寒さを感じる季節から春の温かさを感じる季節へ、桜を見る喜びを感じながら楽しんでご覧いただければ幸いです。(澤田恵輔編集委員)

地域社会の繁栄のために。

PROSPERITY FOR LOCAL COMMUNITIES WORLDWIDE



鍋林株式会社

www.nabelin.co.jp

環境 ISO14001  
品質 ISO 9001  
認証取得