No.319 2023/10/1

1 Minute News

TEL 03(6402)9555
FAX 03(6402)9556
URL http://www.kojimaz.jp
E-Mail h-kojima@kojimaz.jp

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5 階

特定資産の買替の圧縮記帳について

Q 当社は所有している不動産を売却して、新たに別の不動産に買い替えることを検討しています。この場合、圧縮記帳の適用を受けて税金の繰り延べができると聞きましたが、どのような制度でしょうか？

解説

買替の圧縮記帳を適用することで、課税の繰り延べができます。令和５年税制改正で適用要件が見直され、適用期限も令和８年３月31日まで３年延長されました。

1． 特定資産の買換特例

特定資産の買換特例とは、特定の資産を譲渡し、一定の要件に該当する資産の取得等をした場合に、その譲渡益の一定割合について、圧縮記帳をすることで課税を繰延することができる制度です。

2． 対象区域及び圧縮割合の見直し

既成市街地等の内から外への買換（1 号買換）が廃止され、10 年超保有の土地・建物等の買換（4 号買換）に係る譲渡益の圧縮割合が変更されました。

内容	売る物件	買う物件	改正前	改正後
1号買換	10年超保有の既成市街地内の土地建物等	既成市街地等外の一定区域内にある物件	80%	廃止
4号買換	10年超保有する国内の事業用土地建物等のうち	国内の300㎡以上の事業用の土地、建物等のうち		
	地域再生法の集中地域外	地域再生法の集中地域	75%	75%
	地域再生法の集中地域外	東京23区	70%	70%
		東京23区（本店等の買換え）		60%
	上記以外（原則）		80%	80%
	東京23区の本店等の買換え	地域再生法の集中地域外の本店等の買換え		90%

※① 首都圏の既成市街地等の範囲
東京都：東京23区、武蔵野市の全域、三鷹市の特定の区域
神奈川県：横浜市・川崎市の特定の区域
埼玉県：川口市の特定の区域
※② 地域再生法の集中地域とは、東京23区及び首都圏既成市街地等の地域などをいいます。
※③ 令和6年4月1日以降の買換えの場合、売った日もしくは買った日のいずれか早い日の属する四半期末日から2か月以内に届出書を提出しなければならない
※④ 買う物件については、売る物件の5倍までが同規定の対象となります。

要するに…

不動産の買換をするときに、一定の要件に該当すれば、圧縮記帳の適用を受けて課税の繰延をすることができますが、適用を受けるための要件が細かく規定されていますので、注意しましょう。