

# 松木飯塚 税務情報

NO. 41

長期保有資産の買換譲渡特例、  
地域再生法施行日までは都心への買換も 80%繰延 OK  
その後は地方→都心に厳しく！

松木飯塚税理士法人 代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸  
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目 3 番 10 号 元赤坂レジデンス 1910 号  
TEL. 03 (5413) 6511(代) FAX. 03 (5413) 6512  
E-MAIL info@mi-cpta.com URL http://www.mi-cpta.com

国内の所有期間 10 年超の土地・借地権・建物・構築物を売却して、国内の土地等（面積 300 m<sup>2</sup>以上で建物敷地）・建物・構築物・機械装置等買い換えた場合に、譲渡税の約 8 割を課税繰り延べ（圧縮）できるのが、長期保有資産の買換特例（租税特別法 37 条 1 項九号、65 条の 7 項九号）です。

## ■課税繰延と不動産組換えの代表選手＝長期保有資産買換特例で税金を 80%繰延

平成 27 年度税制改正により、この買換特例が、平成 29 年 3 月末まで延長されますが、次の規制が入りました。

規制措置	内容			—	適用期日
1.買換資産	機械装置を除外			—	平成 27 年 1 月 1 日以後譲渡・取得
2.課税繰延割合縮減	譲渡資産	買換取得資産		繰延割合	改正地域再生法施行日以後の譲渡・取得
	(地方)集中地域以外	集中地域	①特定地域(東京 23 区内)	70%	
		集中地域	②大都市等(三大都市圏)※	75%	

買換対象から機械装置を除外されましたから、例えば土地を売って太陽光発電設備に変えても特例は使えません。また地域再生法改正以降は、地方から「集中地域＝大都市圏」への買換えは税負担が重くなります。ただし、集中地域内から集中地域や集中地域外への買換は従来通り 80%繰延できます。

## ■東京 23 区や三大都市圏への買換は厳しくなるが、適用は改正地域再生法施行後

課税繰延割合が 75%となる大都市等は、三大都市圏の「集中地域」のうち東京 23 区以外をいいます。

- (1) 首都圏整備法の「既成市街地」のうち武蔵野市・三鷹市・横浜市・川崎市・川口市の一部
- (2) 近畿圏整備法の「既成市街地」のうち大阪市と京都市・守口市・布施市・堺市・神戸市・尼崎市・西宮市・芦屋市の一部
- (3) 首都圏等の近郊整備地帯等のうち名古屋市・東京都下・埼玉県市部・千葉県市部・神奈川県市部・茨城県市部の一部

※同一市町村でも対象外となる場合があります。詳しくは松木飯塚税理士法人へお尋ね下さい。

課税繰延割合を引き下げるのは、そもそも改正地域再生法で、東京 23 区内などへの集中を抑制し、地域での拠点強化を行うためです。そのため、課税繰延割合を縮小するのは、改正地域再生法の施行の日以後の地方から集中地域への買換えが対象です。改正地域再生法は 3 月中に今国会に提出され、3 月迄に成立する予定ですが、施行日は平成 27 年夏頃との予想もあります。

したがって、改正地域再生法の施行日までは、地方から都心部への買換えでも、80%課税繰延が適用できるのです。

## ■長期保有資産買換特例適用スケジュールー地方から都心への有利買換ラストチャンス

以上をまとめると、次のスケジュールで行えば、規制前の特例適用が可能となります。地方から都心部への 80%買換え特例を利用するには今が最後のチャンスといえます。

	平成 27 年 1 月 1 日	改正地域再生法施行日	特例
機械装置の取得	譲渡	取得	8 割 OK
機械装置の取得	先行取得	譲渡	8 割 OK
地方から集中地域へ買換		譲渡	8 割 OK
地方から集中地域へ買換		取得	8 割 OK
地方から集中地域へ買換		譲渡	8 割 OK
地方から集中地域へ買換		譲渡 取得	8 割 ×