

特定資産の買換えに係る一部見直しと期限延長

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

- ① 企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編等を喚起し、土地の有効利用等を促進する。加えて土地の流動化を通じて不動産ストックの価値を向上させ、都市の競争力強化及び地域活性化を実現する。

(2) 内容

- ① 今回の改正では以下の見直しを行うとともに、適用期限を平成32年3月31日まで3年間延長する（一部を除き、所得税についても同様）。

<見直しの内容>

- ② 既成市街地等の内から外への買換え
⇒譲渡資産から事務所及びその敷地の用に供されている土地等を除外
買換資産から都市機能誘導区域以外の地域内にある誘導施設に該当する土地等、建物及び構造物を除外
- ③ 市街化区域又は既成市街地等の内から外への農業用資産の買換え
農用地区域内にある土地等の買換え
⇒経過措置を講じ、期限の到来をもって適用対象から除外
- ④ 長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換え
⇒買換資産のうち、鉄道事業用車両運搬具については貨物鉄道事業用電気機関車に限定
(他の要件の改正なし)
- ⑤ 船舶から船舶への買換え
⇒漁船について経過措置を講じ、期限の到来をもって適用対象から除外
譲渡資産の港湾作業船の船齢要件を45年未満から40年未満に引き下げ
買換資産のうち一定の船舶に係る要件を見直す。

(3) 影響

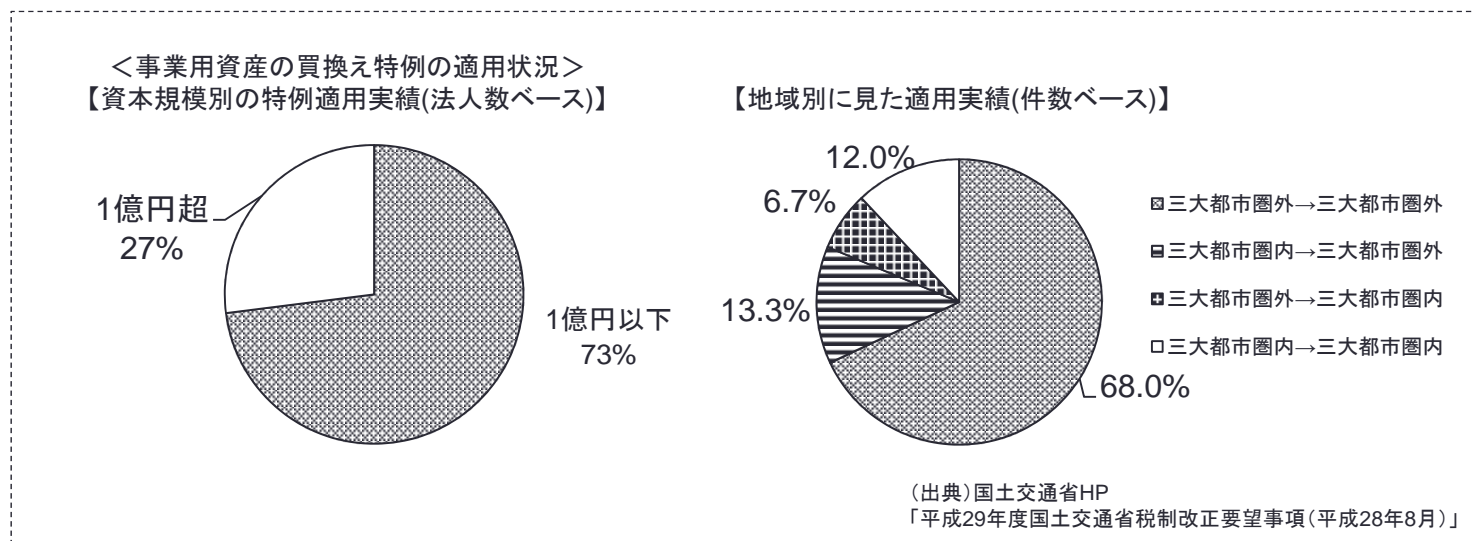
- ① 対象となる資産の範囲が変更されるため、活用の際には十分な検討が必要である
- ② 既成市街地等以外への買換え特例については、各市町村の立地適正化計画策定が前提となるため、当該計画に位置付けられた都市機能誘導区域について確認を要する。

(4) 適用時期

平成32年3月31日までに取得したものについて適用される。

2. 改正の趣旨・背景

世界経済の減速、不確実性の高まり等を背景として国内企業において積極的な投資が控えられ、経済成長の実現に向けた力強い取り組みが必要な状況にある。現下の土地市場の状況として、平成20年以降の急激な景気後退に伴って地価が大きく下落した以降、足元では徐々に回復傾向が見られる。当該土地取引の活性化を促進し、土地の有効利用・不動産ストック価値を向上させ、デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図るものである。



3. 改正の内容

平成32年3月31日までに事業の用に供している特定の資産(以下「譲渡資産」という。)を譲渡して、一定期間内に資産(以下「買換資産」という。)を取得し、その取得日から1年以内に事業の用に供したときは、圧縮基礎取得価額に差益割合を乗じて計算した金額の80%(※)を上限として課税を将来に繰り延べることができる。

(※)9号に該当するもののうち、改正地域再生法施行日以後に譲渡し、取得したもので、地域再生法で定める「集中地域(首都圏、近畿圏及び中部圏)」以外の地域(地方)から「集中地域」への買換は75%、地方から「特定地域(東京都特別区)」への買換は70%(平成27年度改正)

3. 改正の内容

	譲渡資産	買換資産
1号	既成市街地等内にある事務所等として使用されている建物・土地等で譲渡する日の属する年の1月1日において、所有期間が10年超のもの > <u>事務所等として使用されている建物・土地等を除外</u>	既成市街地等以外の地域内(国内に限る)にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置 > <u>都市機能誘導区域以外(※)の地域内にある誘導施設(土地等、建物及び構築物)を除外</u>
(旧2号)	市街化区域又は既成市街地等内にある農業用に供される土地等、建物又は構築物	市街化区域及び既成市街地等以外の地域内にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置で認定農業者等の農業の用に供されるもの > <u>農業用資産の買換えについて所要の経過措置を講じた上、適用期限の到来をもって適用対象から除外</u>
(旧7号)	農用地区域として定められている区域内にある土地等	農用地区域内にある土地等で認定農業者等が取得するもののうち、その面積が上欄に掲げる土地等に係る面積を超えるもの等 > <u>土地等の買換えについて所要の経過措置を講じた上、適用期限の到来をもって適用対象から除外</u>
7号 (旧9号)	国内にある土地等、建物又は構築物で、法人により取得された資産のうち譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年超のもの	国内にある土地等(事務所等特定施設の敷地の用に供されるもの又は駐車場の用に供されるもので、面積が300㎡以上)、建物又は構築物。 > <u>鉄道事業用車両運搬具について貨物鉄道事業用の電気機関車に限定</u>
8号 (旧10号)	船舶(日本船舶に限る)のうち、進水の日から譲渡日までの期間が政令で定める期間に満たないもの。 > <u>漁船について所要の経過措置を講じた上、適用期限の到来をもって適用対象から除外</u> > <u>港湾作業船について、船齢要件を45年未満から40年未満に引き下げ</u>	船舶(政令で定めるものに限る) > <u>漁船について所要の経過措置を講じた上、適用期限の到来をもって適用対象から除外</u> > <u>一定の船舶に係る要件を見直し。</u>

(注) 下線が今回の改正箇所

※ 都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法に基づきコンパクトな街づくりをコンセプトとして市町村が作成する立地適正化計画に位置付けられた地域。