

41. 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

企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した設備投資需要等を喚起することにより、土地取引を活性化し、土地の有効利用や不動産ストックの価値向上を図る目的から、内容に一部見直しを行った上で延長されている。

(2) 内容

<延長>

- ・適用期限が2020年(令和2年)3月31日から3年間延長される。
なお、過疎地域に係る措置(三号)及び危険密集市街地に係る措置(六号)については、2020年(令和2年)3月31日から1年間延長される。

<見直し>

- ・既成市街地等の内から外への買換え⇒一定区域内にある土地等を譲渡資産の対象から除外
- ・航空機騒音障害区域の内から外への買換え⇒譲渡資産が一定区域内にある場合に、課税の繰延べ割合を引下げ
- ・都市機能誘導区域の外から内への買換え⇒適用対象から除外
- ・危険密集市街地内の土地等の買換え⇒危険密集市街地を一定の区域に限定、また譲渡資産に一定の建築物を追加
- ・長期保有の土地等から国内の土地等への買換え⇒経過措置を講じた上、鉄道事業用車両運搬具を対象から除外
- ・一定の日本船舶から環境への負荷低減に資する一定の日本船舶への買換え⇒一定の船舶について船齢要件を厳格化、追加

※上記改正は、七号の長期保有土地等の買換えの見直しを除き、所得税も同様である。(所得税では改正前から鉄道事業用車両運搬具は対象外)

(3) 適用時期

2023年(令和5年)3月31日までに取得したものについて適用される。
なお、過疎地域に係る措置(三号)及び危険密集市街地に係る措置(六号)については、2021年(令和3年)3月31日までに取得したものについて適用される。

(4) 影響

- ・対象となる資産の範囲等が変更されるため、活用の際には十分な検討が必要である。
- ・航空機騒音障害区域の内から外への買換え(二号)について、譲渡資産のある区域により、課税繰り延べ割合が70%となる場合があるため留意する。

2. 改正の趣旨・背景

中国経済の減速や米中貿易摩擦の激化を始めとし、我が国の経済は様々な下振れリスクを抱えている。企業の設備投資の動向をみると、足下では増加しているものの、設備投資を抑制する動きが見られることから、産業の生産性向上に向けた力強い取り組みが必要な状況にある。また、現下の土地市場の状況として、いわゆるバブル崩壊以降ほぼ一貫して地価が下落した後、足下では緩やかな回復の兆しが見られるものの依然として低水準にある。このため、本特例措置を通じた土地取引の活性化により、土地の有効利用、不動産ストックの価値を向上させ、デフレからの完全な脱却、ひいては名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を目指し、今年度改正においては、対象資産等の内容に一部見直しを行った上、制度の延長が行われた。

3. 改正の内容

2020年(令和2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。

➤ 2023年(令和5年)3月31日まで延長される。ただし、三号及び六号については2021年(令和3年)3月31日まで延長される。

(※)七号に該当するもののうち、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」への買換に係る圧縮割合は75%、地方から「特定地域(東京都特別区)」への買換に係る圧縮割合は70%である。

号数	内容	項目	改正前	改正後
一号	既成市街地等の内から外への買換え	譲渡資産	既成市街地等内にある事業所等として使用されている建物、土地等で、所有期間が10年を超えるもの	既成市街地等内にある事業所として使用されている土地等で、所有期間が10年を超えるもの ➤ <u>工場の立地が制限されていなかった区域内にある建物又はその敷地の用に供されている土地等を対象から除外</u>
		買換資産	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	同左

号数	内容	項目	改正前	改正後
二号	航空機騒音障害区域の内から外への買換え	譲渡資産	航空機騒音障害区域内にある土地等、建物又は構築物のうち、特定の規定により買い取られ、又は補償金を取得する場合等の一定の事由に該当するもの	航空機騒音障害区域内にある土地等、建物又は構築物のうち、特定の規定により買い取られ、又は補償金を取得する場合等の一定の事由に該当するもの > <u>一定の区域内にある場合の課税の繰延べ割合を70%へ引下げ</u>
		買換資産	航空機騒音障害区域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	同左
三号	過疎地域区域の外から内への買換え	譲渡資産	過疎地域以外の地域内にある土地等、建物又は構築物	同左
		買換資産	過疎地域内にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置	同左
四号	都市機能誘導区域の外から内への買換え	譲渡資産	都市機能誘導区域以外の地域内にある土地等、建物又は構築物	> <u>適用対象から除外</u>
		買換資産	都市機能誘導区域内にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置で、特定の事業の用に供されるもの	> <u>適用対象から除外</u>
五号	既成市街地等及びこれに類する区域内での土地の計画的かつ効率的な利用に資する施策の実施に伴う買換え	譲渡資産	既成市街地等及びこれに類する区域内にある土地等、建物又は構築物	同左
		買換資産	既成市街地等及びこれに類する区域内にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置で、土地の計画的かつ効率的な利用に資する施策の実施に伴って取得されるもの	同左

41-3 (法人税:特定資産の買換えに係る一部見直しと期限延長)

号数	内容	項目	改正前	改正後
六号	危険密集市街地内の土地、建物等の買換え	譲渡資産	危険密集市街地内にある土地等、建物又は構築物で、当該土地等又は当該建物若しくは構築物の敷地の用に供されている土地等の上に耐火建築物又は準耐火建築物を建築するために譲渡されるもの	危険密集市街地内にある土地等、建物又は構築物で、当該土地等又は当該建物若しくは構築物の敷地の用に供されている土地等の上に耐火建築物又は準耐火建築物を建築するために譲渡されるもの <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>危険密集市街地について不燃領域率(注)が40%未満である区域に限定</u> ➢ <u>耐火建築物又は準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物を追加</u>
		買換資産	危険密集市街地内にある土地等、建物又は構築物で、防災街区整備事業に関する都市計画に従って取得されるもの	同左
七号	長期保有の土地、建物等から国内の土地、建物等への買換え	譲渡資産	国内にある土地等、建物又は構築物で、所有期間が10年を超えるもの	同左
		買換資産	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)、建物若しくは構築物又は国内にある鉄道事業用車両運搬具	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)、建物若しくは構築物又は国内にある鉄道事業用車両運搬具 <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>経過措置を講じた上、鉄道事業用車両運搬具を対象から除外</u>
八号	一定の日本船舶から環境への負荷低減に資する一定の日本船舶への買換え	譲渡資産	船舶(日本船舶に限るものとし、漁業の用に供するものを除く)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	船舶(日本船舶に限るものとし、漁業の用に供するものを除く)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 <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>港湾作業船の船齢要件を40年未満から35年未満へ引下げ</u>
		買換資産	船舶(政令で定めるものに限る。)	船舶(政令で定めるものに限る。) <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>外航船舶及び内航船舶について、船齢要件(法定耐用年数以下であることを追加</u>

(注) 不燃領域率とは、市街地面積に占める耐火建築物の敷地及び幅員 6m以上の道路等の公共施設面積の割合をいう。