

特定資産の買換えに係る期限延長と一部見直し

<改正のポイント>

(1)趣旨・背景

長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編や新たな国内設備投資を喚起し、生産性向上や内需の拡大を通じた持続的な経済成長の実現を図るために、内容に一部見直しを行った上で適用期限を3年間(一定の買換えについては2年間)延長する。

(2)内容

適用要件(対象資産、区域等、繰延べ割合)が一部見直された上で、適用期限が2026年(令和8年)3月31日から3年間延長される。

ただし、一定の船齢の日本船舶から環境への負荷の低減に資する一定の日本船舶への買換えのうち港湾の作業船については2年間延長される。

(3)適用時期

2026年(令和8年)4月1日から2029年(令和11年)3月31日までの間に譲渡したものについて適用される。

ただし、一定の船齢の日本船舶から環境への負荷の低減に資する一定の日本船舶への買換えのうち港湾の作業船については2026年(令和8年)4月1日から2028年(令和10年)3月31日までの間に譲渡したものについて適用される。

<改正のポイント>

(4) 実務のポイント

長期所有(10年超)の土地、建物等から国内の土地、建物等への買換えについて、買換資産のうち、建物及びその付属設備を特定施設の用に供される建物及びその付属設備に、構築物を特定施設に係る事業の遂行上必要なものに限定され、社宅、寮などの福利厚生施設の用に供される建物及びその付属設備、福利厚生施設に係る構築物は適用の対象外となるため注意が必要である。

1. 改正の趣旨・背景

長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編や新たな国内設備投資を喚起し、生産性向上や内需の拡大を通じた持続的な経済成長の実現を図る。

- 土地等は経済活動の基盤であり、より有効に活用(投資)する担い手への移転を促進することが必要。
- 課税の繰延べによる譲渡益も活用し、事業再編や新たな国内設備投資を喚起。
→ 生産性向上や内需の拡大を通じ、日本経済全体の持続的な経済成長に寄与。
- 東京23区内から三大都市圏外に本社を移転する場合の繰延割合を高く設定するなど、企業の地方移転へのインセンティブを高め、地方創生2.0の実現にも寄与。

活用イメージ



出典:国土交通省「令和8年度税制改正概要」

(法人税・特定資産の買換えに係る期限延長と一部見直し)

2. 制度及び改正の内容

現在の制度及び改正の内容

2026(令和8)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原則80% (圧縮限度額)につき課税を将来に繰り延べることができる。

«圧縮限度額の計算»

(算式) 圧縮限度額 = 圧縮基礎取得価額(注1) × 差益割合(注2) × 原則80%

(注1) 圧縮基礎取得価額とは、買換資産の取得価額と譲渡資産の譲渡対価の額のうちいずれか少ない金額

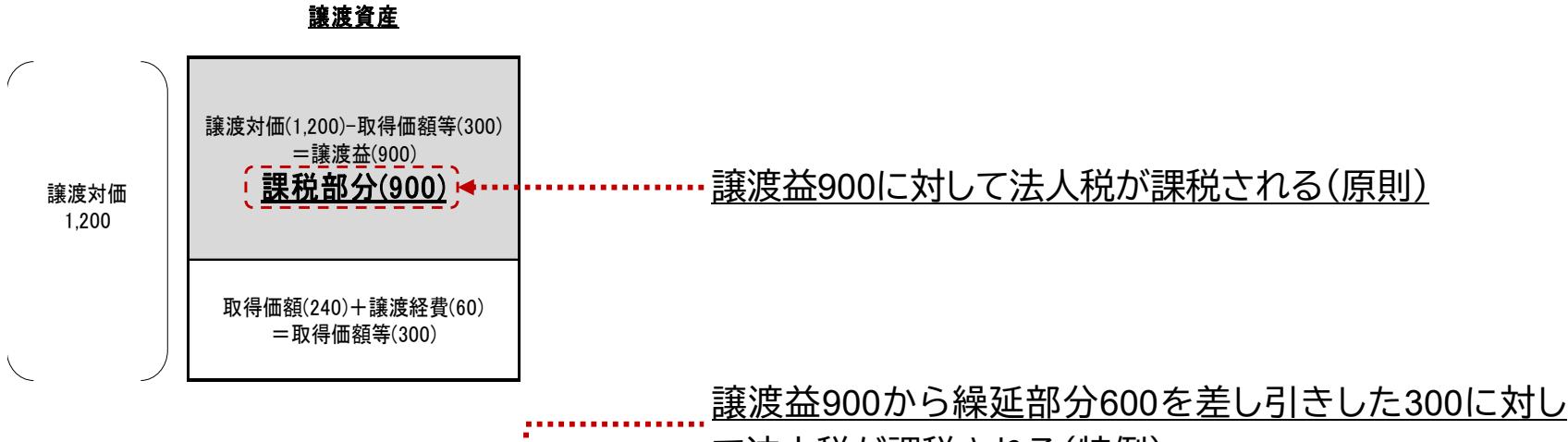
(注2) 差益割合 = 譲渡対価の額 - (譲渡資産の帳簿価額 + 譲渡経費の額) / 譲渡対価の額

«計算例»

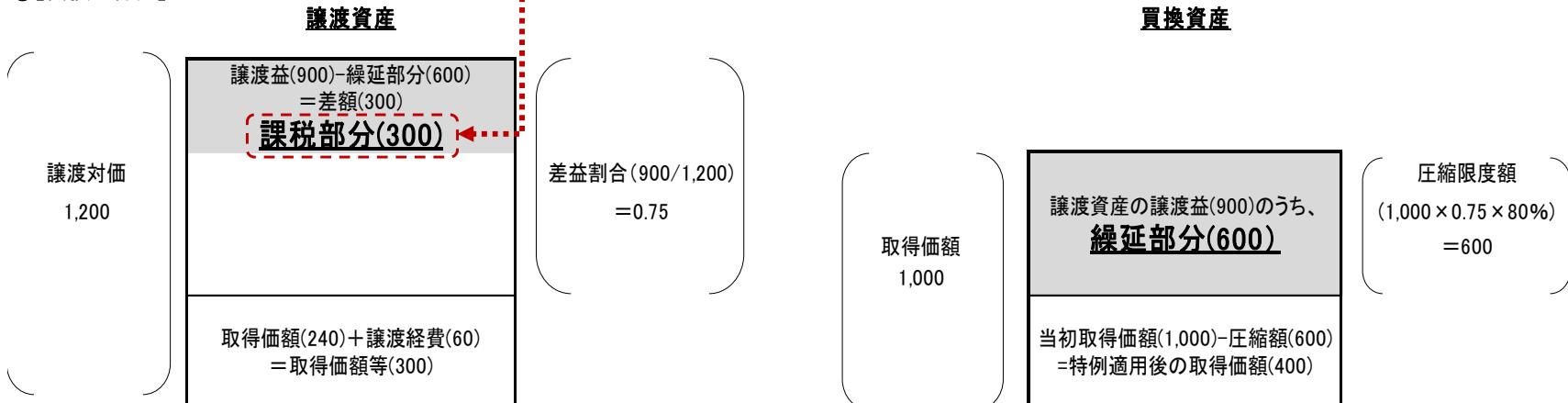
・譲渡対価の額	1,200
・取得価額(譲渡資産の帳簿価額)	240
・譲渡経費の額	60
・差益割合	$1,200 - (240 + 60) / 1,200 = 0.75$
・買換資産の取得価額	1,000
・圧縮基礎取得価額	$1,200 > 1,000 \quad \therefore 1,000$
・圧縮限度額	$1,000 \times 0.75 \times 80\% = 600$

2. 制度及び改正の内容

①【原則(特例なし)】



②【買換え特例】



2. 制度及び改正の内容

適用要件(対象資産、区域等、繰延べ割合)が下記の表の通り一部見直された上で、適用期限が2029年(令和11年)3月31日(四号については2028年(令和10年)3月31日)まで延長される。

号数	内容	項目	改正前	改正後
一号	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、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法により買い取られ、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	防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律の第二種区域内にある土地等、建物及びその附属設備、構築物を譲渡資産の対象から除外
		買換資産	航空機騒音障害区域以外にある土地等、建物、構築物又は機械装置	同左
二号	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	既成市街地等及び一定の人口集中地区の区域内の土地等、建物及びその附属設備、構築物の買換えの課税繰延割合 ・一定の区域(※1)以外の区域から都市再開発法による市街地再開発事業に関する都市計画に基づく買換え 80%から60%に引き下げ
		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	
三号	長期所有(10年超)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(特定施設(※2)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300m ² 以上)、建物若しくは構築物	建物及びその附属設備、構築物をそれぞれ以下のものに限定する。 ・建物及びその附属設備 ・特定施設(※2)の用に供される建物及びその附属設備 ・構築物 ・特定施設(※2)に係る事業の遂行上必要な構築物
四号	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	一定の日本船舶のうちその進水の日からその譲渡の日までの期間が一定の年数に満たないもの	港湾の作業船のうち、以下のものを譲渡資産の対象から除外 ・その作業船に設置されている原動機の定格出力の合計が1,500kW以下のもの
		買換資産	一定の日本船舶のうち、その船舶に係る譲渡資産に該当する船舶に係る事業と同一の事業の用に供されるもの	同左

(※1)・次の区域(その区域が都市再開発方針の策定が努力義務とされている大都市の区域に該当する場合にあっては、その大都市の区域に係る都市再開発方針に定められた二号地区的区域内に該当するものに限る。)

- ①防災街区整備方針に定められた防災再開発促進地区的区域
- ②特定都市再生緊急整備地域内の区域
- ③立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域
- ・都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内の区域

(※2)事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設(福利厚生施設に該当するものを除く)

3. 適用時期

2026年(令和8年)4月1日から2029年(令和11年)3月31日までの間に譲渡したものについて適用される。

ただし、一定の船齢の日本船舶から環境への負荷の低減に資する一定の日本船舶への買換えのうち、港湾の作業船については2026年(令和8年)4月1日から2028年(令和10年)3月31日までの間に譲渡したものについて適用される。

4. 実務のポイント

長期所有(10年超)の土地、建物等から国内の土地、建物等への買換えについて、買換資産のうち、建物及びその付属設備を特定施設(※)の用に供される建物及びその付属設備に、構築物を特定施設に係る事業の遂行上必要なものに限定され、社宅、寮などの福利厚生施設の用に供される建物及びその付属設備、福利厚生施設に係る構築物は適用の対象外となるため注意が必要である。

(※)特定施設とは、事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設をいい、社宅、寮、宿泊所、集会所、診療所、保養所、体育館その他スポーツ施設、食堂その他これらに類する福利厚生施設は除かれる。

改正前 【買換資産】	改正後 【買換資産】
 <p>土地等については、特定施設敷地の用に供されるもの及び面積が300m²以上のものなどの要件があるが、<u>建物、付属設備、構築物については、用途制限は無かった。</u></p> <p>【建物:用途制限なし】 例)福利厚生施設は適用可 【土地:用途制限あり】 例)福利厚生施設の敷地は適用不可</p>	 <p>土地等と同様に建物、付属設備、構築物についても、<u>特定施設の用に供されるものの特定施設に係る事業の遂行上必要なものに限定される。</u></p> <p>【建物:用途制限あり】 例)福利厚生施設は適用不可 【土地:用途制限あり】 例)福利厚生施設の敷地は適用不可</p>