

### 1. 改正の概要

- ・長期所有の買換特例(九号)を除き適用範囲(対象資産、地域等)が見直しされます。
- ・九号買換特例を除き適用期限が平成26年3月31日から3年間延長されます。
- ・都市機能の維持、集積を目的として、新たに都市機能誘導区域(仮称)外から区域内への買換えが適用対象に追加されます。
- ・非適格現物分配による譲渡及び取得は買換えの課税の特例の適用がなくなります。

※上記改正は所得税も同様

#### <適用範囲の見直し>

| 号数 | 内容                             | 変更点   |
|----|--------------------------------|---|
| 一号 | 既成市街地等から既成市街地等以外への買換え          | 買換資産の対象区域に都市開発区域を追加   |
| 二号 | 市街化区域及び既成市街地等の内から外への農業資産の買換え   | 買換資産を認定農業者等が取得する一定の特定資産に限定  |
| 三号 | 航空機騒音障害区域の内から外への買換え            | 譲渡資産を特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法等の規定により譲渡される一定の資産に限定   |
| 四号 | 誘致区域以外から誘致区域内への買換え             | 都市開発区域に係る措置を除外  |
| 五号 | 都市開発区域等及び誘致区域以外から都市開発区域等内への買換え | 都市開発区域に係る措置を除外  |
| 六号 | 市街地再開発事業による買換え                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・買換資産を市街地再開発事業の施行区域の面積が5,000㎡以上である場合のその施行区域内にあるものに限定</li> <li>・買換資産から地上階数4以上の中高層の耐火建築物以外のもの及び建築物のうち住宅の用に供される部分を除外</li> </ul> |

# 平成26年度 税制改正解説

## 法人税～特定資産の買換特例の一部見直しと延長②

| 号数 | 内容                   | 変更点  |
|----|----------------------|--|
| 七号 | 農業区域内にある土地等の買換え      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・譲渡資産を農業振興地域整備計画において農用区域として定められている区域内にある土地等に限定</li> <li>・買換資産を農用地利用集積計画により認定農業者又は認定就農者が取得する一定の土地等に限定</li> </ul>   |
| 八号 | 防災再開発促進地区内にある土地等の買換え | 対象区域を地震時等において著しく危険な密集市街地に限定  |
| 十号 | 船舶から船舶への買換え          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・譲渡資産から船齢が45年以上である港湾の作業船を除外し、買換資産に環境への負荷の低減に係る要件等に該当する港湾の作業船を追加</li> <li>・譲渡資産のうち港湾の作業船以外の船舶を船齢が25年未満のものに限定するとともに、買換資産について、漁船にあつては船齢が15年未満のものに限定するほか、外航船舶及び内航船舶の環境への負荷の低減に係る要件の見直し</li> </ul> |

○平成29年3月31日まで延長。

<新規追加>

| 内容                                     | 譲渡資産                          | 買換資産   |
|--|-------------------------------|--|
| 都市再生特別措置法の改正を前提とした都市機能誘導区域以外から区域内への買換え | 都市機能誘導区域以外の地域内にある土地等、建物等又は構築物 | 都市機能誘導区域内にある土地等、建物等、構築物又は機械装置で、認定区域整備事業計画(仮称)に記載された誘導施設(仮称)において行われる事業の用に供されるもの |

<非適格現物分配の場合の適用除外>

特例の対象となる資産の譲渡及び取得の範囲から、非適格現物分配により移転した資産及び非適格現物分配により移転を受けた資産を除外する。

## 2. 実務上の留意点

・対象資産、地域等の適用範囲が見直されるため、特例措置の適用の可否について十分な検討を要する。

## 3. 今後の注目点

- ・今後、政令等で決定される適用対象資産、適用地域の範囲を確認する必要がある。
- ・都市機能誘導区内への買換え特例について、今後、都市再生特別措置法の改正を前提に市町村が都市機能誘導区域を指定する仕組みとなるため、市町村に都市機能誘導区域、誘導施設を確認する必要がある。
- ・九号買換は適用期限が、平成26年12月31日のため、来年度の税制改正で延長の議論が行われると考えられる。