



～「事業用資産の買換え特例」 令和5年税制改正～



税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生

個人が、賃貸不動産を譲渡して譲渡益が発生した場合、その譲渡益に対して税金が課税されますが、一定の要件のもと不動産を買換えた場合には、譲渡益の課税を一部、将来に繰り延べることができます。これを「事業用資産の買換え特例」といいます。税制改正により、適用期間が3年間延長されました。

1. 賃貸不動産を売却したときの税金

賃貸不動産を売却した場合には、譲渡所得（譲渡益）に対して、所得税・住民税が課税されます。（譲渡損失が発生する場合には、所得税・住民税は課税されません）

- 1 譲渡所得（譲渡益） = 売却代金 -（取得費+譲渡費用）
2 税金（所得税・住民税） = 譲渡所得（上記①） × [税率]

所 有 期 間	
短期（譲渡の年の1月1日で5年以下）	長期（譲渡の年の1月1日で5年超）
[税率] 39.63% 所得税 30.63% 住民税 9%	[税率] 20.315% 所得税 15.315% 住民税 5%

2. 特定事業用資産の買換え特例

事業用資産を売却して、一定期間内に土地・建物・機械に買換えて事業に使用した場合に、税金が最大で80%軽減（繰延）される制度です。

（1）軽減される税額

- 1 売却代金 ≤ 買換代金 の場合 ⇒ 本来の税金 × 80%
2 売却代金 > 買換代金 の場合 ⇒ 本来の税金 × (買換代金 ÷ 売却代金) × 80%

※譲渡益が5,000万円の場合、本来の税金は10,157,500円(20.315%)が課税されますが、最大限特例を活用すると80%△8,126,000円が軽減され2,021,500円の税負担となります。

（2）譲渡資産と買換資産の要件

いずれも事業用であることが条件となります。貸付用不動産で事業的規模でなくても、相当な対価を得て、継続的に行われているものは「事業に準ずるもの」として事業用資産に含まれます。

[譲渡資産] 国内の土地等又は建物等で所有期間が10年超のもの

[買換資産] 国内の土地等（注）、建物、構築物

（注）事務所等の一定の建築物等の敷地に供され、面積300㎡以上の土地に限る。

（たとえば、砂利敷の青空駐車場は買換資産には該当しない。）

3. 買換資産の取得期限、事業供用期限

売却した年の「前年」「同年」「翌年」中に買換資産を取得し、その取得日から1年以内に事業の用に供すること。

4. 注意事項（改正内容）

買換資産を先行取得する場合は、譲渡資産を譲渡した日、または買換資産を取得した日の、いずれか早い日の属する3月期間の末日から2か月以内に、この特例の適用を受ける旨等を税務署に届出が必要になりました。個人事業の場合は、暦年課税ですので、3月、6月、9月、12月と区切ってその2か月後までに届出が必要になります。改正前は、先行取得した年の翌年3月15日までに提出すれば良かったので先行取得の場合の届出を、失念しないように注意が必要です。※ この特例制度の適用期限は、令和8年3月31日までの譲渡になります。この特例を活用して、収益性の低い賃貸不動産を売却し、競争力・利用価値の高い立地で安定収益が期待できる賃貸不動産に買換えることで保有財産の価値を守り高めることができます。税制上有利な制度を活用して不動産の組換えをご検討されてみてはいかがでしょうか。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp