

営業社員のための「不動産税務通信」R5年1月号

貸付事業に使っている不動産を別なものに買い替えたい。
何か税務上の特例はあるだろうか？

**特定の事業用資産の買換え特例があります。
一定の税金を将来に繰り延べることができます。**

1.適用要件(令和5年度税制改正前でいう「4号」買換)

| 譲渡資産 | 買換資産 |
|---|--|
| 国内にある土地等又は建物等で、その年の1月1日において 所有期間が10年を超えるもの | <ul style="list-style-type: none"> 国内にある土地等でその面積が300㎡以上のもの 建物又は構築物 |

(注1) 適用期間は、2026年3月31日までの譲渡となります。

(注2) 土地等の面積が300㎡未満であっても、建物については適用を受けられます。

(注3) 買換資産として取得した土地等が譲渡資産の土地等の面積の5倍を超える場合、その超える部分は買換資産に該当しないこととなります。

2.課税の繰延割合

| 原則 | 80% | |
|---|-----|--|
| 特例 | | |
| 東京都の特別区の区域から地域再生法の 集中地域以外 の地域への本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換え | 90% | 地域再生法の 集中地域以外 の地域から地域再生法の 集中地域 への買換え |
| 地域再生法の 集中地域以外 の地域から東京都の特別区の区域への本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換え | 60% | |
| | | 75% |

この規定は課税を将来に繰り延べる規定であり、使うことで必ず税負担が軽減されることを保証するものではありません。自分が適用したら得なのか損なのか、必ず税理士等の専門家に事前に相談しましょう。

◇◇この記事は、配信用に税法を簡易な表現で記載しております。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認ください。◇◇

■電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 月～金 09:30～17:30
土・日・祝 09:30～17:30
(土・日・祝は12:00～13:00除く)



■面接相談

新宿相談所 (新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分) 03-3344-3301
横浜相談所 (横浜スカイビル20階：横浜駅直結) 045-440-6678
東京日本橋相談所 (ヒューズビル1F：日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分) 03-6870-3462

担当：税理士・藤本 知子