

# 経営者向け 『会社の税務会計通信』 R5.2月号

**事業用に使っている不動産の売却に何か特例はあるだろうか？**

**別の不動産に買い替えることで課税を繰り延べる特例があります。**

## 10年超所有資産の買換え特例

### 要件

- ・譲渡年の1月1日において**所有期間が10年超**であること
- ・譲渡資産、買換資産ともに**事業用**であること
- ・買換資産が土地の場合、**300㎡以上**であること
- ・買換資産が土地の場合、面積が**譲渡した土地の5倍以内**であること  
(5倍を超えるときは、超える部分は適用対象外)
- ・買換資産を取得の日から**1年以内**に**事業の用に供すること**(見込み含む)

事例 譲渡資産の譲渡価額3,000万円 譲渡資産の取得費500万円 買換資産の取得費4,000万円 繰延割合80%地域

### 特例を使う場合

#### 譲渡所得(譲渡益)

3,000万円×20% = 600万円

500万円×20% = 100万円

600万円 - 100万円 = **500万円**

#### 買換資産の取得費

500万円×80% = 400万円

(4,000万円 - 3,000万円)×80% = 800万円

400万円 + 800万円 = **1,200万円**

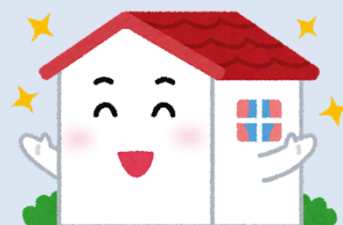
### 特例を使わない場合

#### 譲渡所得(譲渡益)

3,000万円 - 500万円 = **2,500万円**

#### 買換資産の取得費

**4,000万円**



特例を使ったことにより**譲渡益が少なくなったため譲渡に係る税金が抑えられた。**  
一方、買換資産の**取得費は小さくなったため以後の減価償却費が少なくなった。**

事業用資産の場合、10年超所有の場合の買換え特例があります。使えば絶対に有利であるわけではないですが、売却時の税金を低くすることで買換えの際の現金支出を抑えることができます。なお、繰延割合については令和5年度税制改正で一部変更となりました。詳細は東京シティ税理士事務所までお問い合わせください。

※この記事は、あくまでも一例です。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

09:30~17:30

(土・日・祝は12:00~13:00除く)

担当 : 薦 浩一



### 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 (ビジネスエアポート日本橋内 : 日本橋駅B1出口より徒歩2分)

03-3344-3308