

買換えした時の課税の繰り延べ

ここ数年間は不動産の価額が値上がりしており不動産を譲渡したときの課税関係を考慮しなければなりません。譲渡資金で一定の事業用資産を取得したときは、課税を繰延べる圧縮記帳制度の利用を検討しましょう。

制度の内容

法人が令和8年3月31日までの期間内に、その有する一定の資産の譲渡をした場合において、その譲渡の日を含む事業年度において一定の資産(以下、買換資産という)を取得し、当該取得の日から一年以内に法人の事業の用に供したとき(見込みのとき)は圧縮限度額以下の金額を損金経理したときは損金の額に算入することができる。

譲渡資産と買換資産

譲渡資産	買換資産
既成市街地等内にある土地等、建物又は構築物	既成市街地等内にある土地等、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特定の施策の実施に伴い取得されるもの
国内にある土地等、建物又は構築物で取得された日から引き続き所有され、その所有期間が10年を超えるもの	国内にある土地等(特定施設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、その面積が300㎡以上のもの)、建物、構築物 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(福利厚生施設を除く)

圧縮限度額

$$\text{圧縮基礎取得価額} \times \text{差益割合} \times \text{圧縮割合 (80\%)}$$

- ・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うちいずれか少ない金額という。
- ・差益割合とは、譲渡資産の譲渡対価のうち譲渡益の占める割合をいう。
- ・令和5年度の税制改正により東京都特別区への本店資産の移転については、圧縮割合が改正されました。(転出90% 転入60%)

【参考図】



圧縮基礎取得価額：10,000 万円（取得価額＜譲渡対価）
 差益割合：47%（5,640 万円÷12,000 万円）
 圧縮限度額：3,760 万円（10,000 万円×47%×80%）
 課税対象金額：1,880 万円（5,640 万円－3,760 万円）

特別勘定

譲渡した日を含む事業年度終了の日の翌日から1年を経過する日までの期間内に**買換資産を取得する見込み**であり、かつ、当該取得の日から1年以内に当該資産を事業の用に供する見込みであるときは、買換資産の取得に充てようとする額に差益割合及び圧縮割合を乗じた金額を特別勘定として損金経理したときは、損金の額に算入する。

譲渡時期と取得時期の適用要件

第9期	第10期（当期）	第11期	第12期	備考
	譲渡及び取得			同一事業年度 OK（原則）
	譲渡	取得		特別勘定後に圧縮記帳 OK
取得	譲渡			先行取得として OK
	譲渡		取得	適用不可×

申告要件

確定申告書等に損の金の額に算入される金額の損金算入に関する申告の記載があり明細書その他の書類の添付がある場合に限り適用する。

西山 会 計 事 務 所

<http://nishiyama-accountingfirm.com/>