

土地等を交換した場合の特例 ～譲渡所得の特例 4～

平成 29 年 2 月作成



今回は固定資産（以下土地等という）を交換した場合の特例についてお話しします。その前に、**なぜ金銭のやり取りなく土地等を交換した場合にも税金がかかるのか**ということについて簡単に説明したいと思います。たとえばAさんが、Aさんの自宅近くにBさんが持っているb土地を購入したいと思っていました。Bさんに話をしたところ、Aさんが持っている別のa土地（30年前300万円でAさんが購入）との交換ならしてもいいという話になりました。a土地もb土地もその価値はどちらも1,000万円程度だったので、お互い損得なくそれぞれ相手の土地を交換により手に入れることができます。ここでAさんの取引について注目してみましょう。Aさんはもともとb土地を手に入れるための購入資金にa土地を売却するつもりでした。もしBさんが今回のように交換の申し出をしなければAさんにはa土地を売却する必要があり、その場合譲渡所得が生じ税金を支払う必要があります。つまり、Aさんにしてみればa土地を手放しb土地を手に入れるという結果が変わらないのであれば、そこで生じる税金も同じでなければ不公平になってしまうということです。そのため、税法上は**金銭のやり取りがない資産の交換であっても、資産を売却したものとして税金を計算するのが原則**となります。しかし、税金が課税されるとAさんは購入資金が足りなくなってしまう。また、**交換前後を通して土地を保有している事実が変わりません**。そのため、**交換の特例を利用すれば今回収める税金はb土地を売却するときまで繰り延べますよ**、というのがこの特例です。**税金が免除されるわけではないので注意が必要です**。

この特例の適用を受けるためには以下の要件を満たすことが必要です。

- (1) 交換により譲渡する資産及び取得する資産はいずれも固定資産であること（不動産業者などが販売のために所有している土地などの資産（棚卸資産）は、特例の対象になりません）。
- (2) 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること（この場合、借地権は土地の種類に含まれ、建物に附属する設備及び構築物は建物の種類に含まれます）。
- (3) 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- (4) 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。
- (5) 交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前と同じ用途に使用すること。

この用途については、次のように区分されます。

土地：宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他

建物：居住用、店舗又は事務所用、工場用、倉庫用、その他の用途

- (6) 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額（以下交換差金という）が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること（**交換差金については税金がかかります**）。

なお、この特例によって繰り延べられるのは所得税等だけです。**登録免許税や不動産取得税は通常通り課税されますので、これらの資金手当てを事前に検討することも重要**です。

