

税務

買換資産の対象から福利厚生施設を除外

長期保有土地建物等の買換え特例、買換資産の対象を縮減のうえ延長

要約

- 長期保有土地建物等（事業用資産）の買換え特例、令和8年度税制改正により買換資産の対象を一部縮減のうえ適用期限を3年間延長。
- 対象となる買換資産は、建物及びその附属設備については特定施設の用に供されるものに限定。福利厚生施設に係る建物等は適用外に。

法人が長期保有（10年超）の土地等、建物又は構築物を譲渡して、新たに国内にある土地等、建物又は構築物といった事業用資産（買換資産）を取得した場合には、譲渡した事業用資産の譲渡益の一部（原則80%）に対する課税を繰り延べることができる（措置法65条の7①三）。譲渡益の繰延割合は原則80%であるが、企業の地方移転へのインセンティブを高めるために資産の所在に応じた繰延割合が設定されている。例えば、本社移転の場合においては譲渡資産が東京23区内で買換資産が三大都市圏外の場合の繰延割合は90%と高く設定されている一方で、譲渡資産が三大都市圏外で買換資産が東京23区内の場合の繰延割合は60%である（措置法65条の7⑭）。

この長期保有の土地・建物等に係る事業用資産の買換え特例について令和8年度税制改正では、対象となる買換資産の範囲が縮減されたうえで、適用期限が3年間（令

和8年4月1日～令和11年3月31日）延長される運びとなった。

買換資産の縮減内容を具体的にみると、特例の対象となる買換資産のうち「建物及びその附属設備」が「特定施設の用に供される建物及びその附属設備」に、「構築物」が「特定施設に係る事業の遂行上必要なもの」にそれぞれ限定されることになった。

特例措置の延長を要望した国土交通省によると、「特定施設」の定義は現行の措置法の定義から変更がないことが明らかとなっている。すなわち「特定施設」とは、事務所、事業所その他の政令で定める施設（措置法65条の7①三）のことで、より具体的には事務所、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（福利厚生施設に該当するものを除く）のことである（措置令39条の7⑤）。ここでポイントになるのは、「福利厚生施設に該当するものを除く」という部分だ。「特定施設」から「福利厚生施設に該当するものを除く」ことから、今回の改正後は買換資産について福利厚生施設に係る建物及びその附属設備、構築物が特例の対象外となる。なお、福利厚生施設には、社宅、寮、宿泊所、集会所、診療所、保養所、体育館その他のスポーツ施設、食堂その他これらに類する施設（措置法通達65の7(1)～20）が含まれることになりそうだ。