

税務

事業用資産買換え特例は一定の要件追加

3年延長も土地等の面積が300㎡以上のものに限定

要約

- 特定の事業用資産の買換え特例は、適用期限が平成26年12月31日まで3年間延長。
- ただし、適用要件に、土地等の範囲が「事務所等の敷地の用に供されているもので面積が300㎡以上のものに限定」という点が追加。
- 現行制度は平成23年12月31日までとされているため、適用要件に抵触すれば、早急な対応が必要になってくるが、時間的には困難。

特定の事業用資産の買換え特例については、長期保有（10年超）の事業用の土地、建物等を譲渡し、新たに土地、建物、機械装置等の事業用資産（買換え資産）を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について圧縮記帳（圧縮割合80%）

が認められている（租税特別措置法37条1項9号、65条の7第1項9号）。個人および法人ともに適用があるが、適用期限については平成23年12月31日までとされている。

このため、経済産業省や国土交通省が平成24年度税制改正で適用期限の延長を求めているものだ。この点、平成24年度税制改正大綱では、適用期限が平成26年12月31日まで3年間延長される旨が盛り込まれた。

ただし、買換え資産の土地等の範囲を「事務所等の一定の建築物等の敷地の用に供されているもののうちその面積が300㎡以上のものに限定する」という適用要件が追加される。適用要件に抵触する可能性があれば、早急な対応が必要となってくる。

そのほか、対象資産に関して、貨物鉄道事業用の機関車の範囲から入換機関車が除外される見直しも行われる。

不利益遡及、納税者に一定の配慮を

特定の事業用資産の買換え特例については、適用期限が3年間延長されることになるが、納税者にとっては不利となる適用要件の見直しも税制改正法案が成立後、平成24年1月1日から遡及適用されることになる。特定の居住用財産の買換え特例の要件見直しも同様だ。

土地・建物等の譲渡損失の損益通算を認めないこととした税制改正が施行日より前に適用されたとして不利益遡及に該当するかどうか争われた事案の最高裁判決では、憲法84条に違反しないとの判断が行われている（本誌421号40頁参照）。しかし、税理士などの実務家からは、いまだに不利益遡及ではないかとの批判が多いのも事実だ。

土地等の不動産の売買については、税制改正大綱公表から年末までの短い期間に行うことは非常に困難。最高裁判決の補足意見（本誌422号10頁参照）にあるように、一定のケースでは現行規定を認めるなど、附則上の手当てを行う配慮も望まれるところだろう。