

税務

買換資産、店舗等に併設の駐車場は対象

駐車場単独では開発許可申請しているケースに限定

要約

- 買換資産の対象は、工場、研究所、事務所、店舗、倉庫、ホテル、レストラン、病院、住宅等。賃貸用も事業の用に供していればOK。
- 原則、駐車場は買換資産から除外されるが、店舗等に併設する駐車場については適用対象に。
- 単独で駐車場が買換資産として認められるのは、開発許可申請を行っている場合などに限定。

平成24年度税制改正で予定されている特定の事業用資産の買換え特例とは、個人または法人が長期保有（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（買換資産）を取得した場合には、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%）を認めるという制度（租税特別措置法37条1項9号、65条の7第1項9号）。いわゆる9号買換え特例と呼ばれるものだ。

改正案では、適用期限が平成26年12月31日まで3年間延長されることになる。

しかし、経済の活性化に資するものに重点化するという観点から現行制度では特に制限のなかった買換資産について、土地等の場合には、事業活動に活用される建物等の敷地の用に供される場合に限定されることになる（面積は300㎡以上の土地に限定

される）。

具体的には、工場、研究所、事務所、店舗、倉庫、ホテル、レストラン、病院、映画館、住宅等が該当することになりそうだ。また、事業の用に供していれば、賃貸用についても特例の適用が認められることになる。

その一方、福利厚生施設や駐車場については買換資産の対象から除外されることになるので注意したい点だ。ただし、駐車場の場合については、店舗やレストランなどに併設する必要なものであれば特例の適用が認められることになる。

駐車場に関しては、原則として、単独での買換資産としては認められないものの、「やむを得ない事情がある」場合に限っては、適用が認められるケースがある。

この「やむを得ない事情がある」場合とは、政令委任されているが、たとえば、開発許可申請を行っている場合で、許可が下りるまでの間、駐車場にしているケースが該当することになる。ケースとしてはかなり限定したものとなるようだ。

なお、同特例制度については、施行日（平成24年1月1日）以後に資産等を譲渡し、施行日以後に資産等を取得した場合について適用されるが、一定の経過措置が設けられている（本誌437号8頁参照）。