

固定資産の交換があった場合の譲渡所得の課税の特例

今回は、固定資産の交換があった場合の譲渡所得の課税の特例について説明します。

交換により生じた譲渡益は、名目的な利益であり担税力がないこと、取引の実質的效果が従来から継続して所有していたこ

と変わらないことから、交換による資産の移転のうち一定の要件に該当するものについては譲渡がなかったものとして、課税を見送る特例を定めています。

【1】交換の場合の課税の特例に該当するかどうかの判定

固定資産の交換があった場合の譲渡所得の課税の特例に該当するかどうかの判定は、以下の適用要件によって判定します。これらの要件を全て満たしているものに限り特例の適用が認められています。

仮に、これらの要件のうち1つでも満たさなければ、通常の譲渡があったものとして課税されます。

【適用要件】


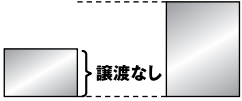
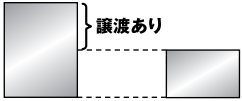
- ① 同一種類の固定資産を交換すること。
- ② 取得資産と譲渡資産はそれぞれ所有期間が1年以上であること。
- ③ 取得資産は相手方において交換のために取得したものではないこと。
- ④ 取得資産を譲渡資産の譲渡直前と同一の用途に供すること。
- ⑤ 譲渡資産の時価と取得資産の時価との差額が20%以内であること。

【参考】資産の種類と用途の区分

資産の種類	用途の区分
土地	①宅地 ②田畑 ③鉱泉地 ④池沼 ⑤山林 ⑥牧場・原野 ⑦その他
建物	①居住の用 ②店舗・事務所の用 ③工場の用 ④倉庫の用 ⑤その他の用
機械及び装置	「設備の種類」ごとの用に分類

【2】取扱い

【1】の要件を満たした交換について、その譲渡資産の時価と取得資産の時価の金額によって、以下の取扱いが定められています。

図解	計算式
(1) 等価交換の場合 譲渡資産の時価 取得資産の時価 	※課税見送り
(2) 譲渡資産 < 取得資産の場合 譲渡資産の時価 取得資産の時価 	※課税見送り
(3) 譲渡資産 > 取得資産の場合 譲渡資産の時価 取得資産の時価 	① 総収入金額 譲渡資産の時価 - 取得資産の時価 = 交換差金等 ② 所得費・譲渡費用 (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × 交換差金等 取得資産の時価 + 交換差金等 = ××× ③ ① - ② = 譲渡益

※課税は見送られていますが、所得税の確定申告は必要となります。

今回は、固定資産の交換があった場合の課税の特例について説明しました。

次回は特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例について説明します。