

# 事務所通信

(第174月号)

税理士法人光成会計事務所  
（株）日本資産総研札幌

## ～土地建物の交換をしたときの特例～

今回は、譲渡所得における『土地建物の交換をしたときの特例』の制度についてご紹介いたします。

この制度は、個人が土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換したときは、譲渡所得の計算上、その譲渡がなかったものとする特例です。

### 【特例を受けるための適用要件】

- 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。
- 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。
- 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の用途と同じ用途に使用すること。
- 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。

### 【特例を受けるための申告要件】

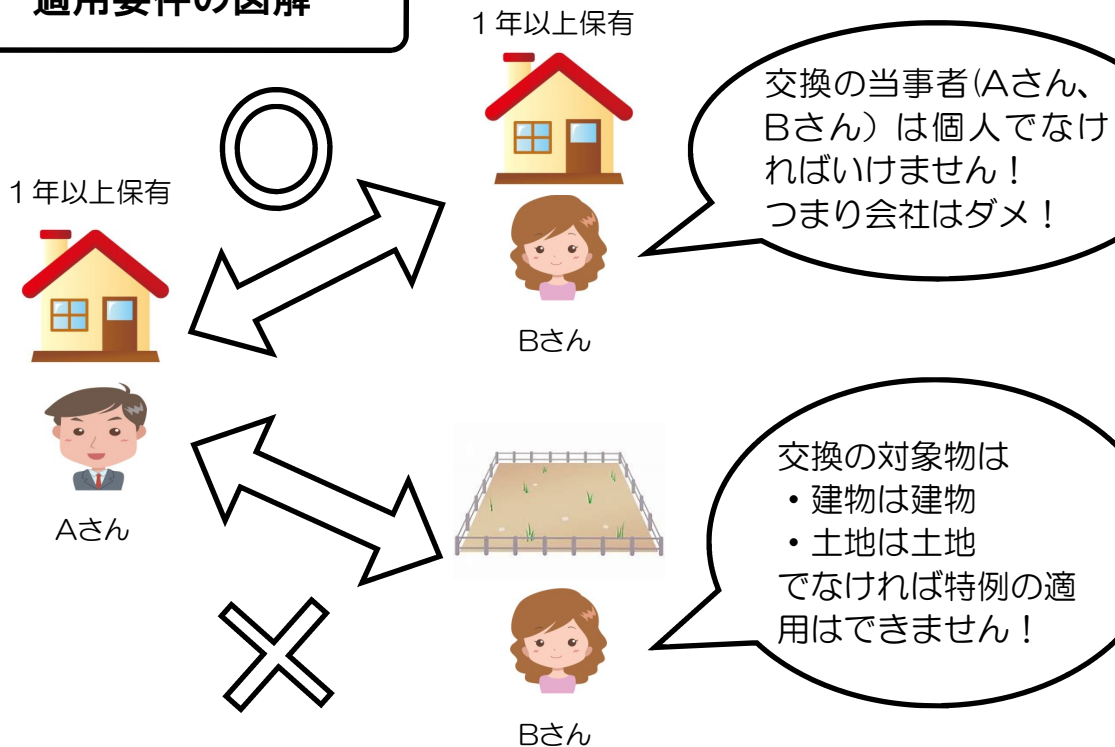
この特例を受けるためには、確定申告書に所定の事項を記載し、譲渡内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)を添付して申告する必要があります。

※参照HP:国税庁

<http://www.nta.go.jp/m/taxanswer/3502.htm>

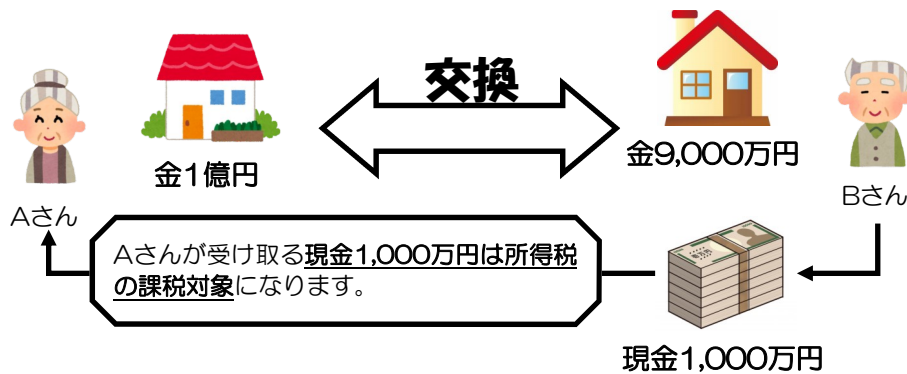


## 適用要件の図解



### ※注意事項

交換に伴って相手方から金銭などの交換差金を受け取ったときは、その交換差金が譲渡所得として所得税の課税対象になります。



土地建物の交換をしたときの特例の制度は、共有状態の建物や土地を交換して単独所有にする際にも適用がありますので、相続した財産の相続人間の共有関係の解消に役立つものと言えます。

今回ご紹介したのは取引の主体が個人の場合の所得税法上の制度です。法人税法にも土地建物の交換をしたときの特例の制度がございます。ご興味のある方はお気軽にお問い合わせください。

