



固定資産の交換に関わる 譲渡所得の特例について

固定資産の交換は資産の移転であり、原則として課税譲渡所得となります。しかし、実際には交換差額を取得しないことも多く、実質的に同じ資産を継続して所有していることと変わらないことから、税務上、課税を繰り延べる特例が認められています（所得税法第58条）。ただし、この特例を受けるためには次に掲げる要件を全て満たしていることが必要です。

1. 譲渡資産および取得資産は、いずれもがそれぞれの所有者において1年以上所有していた固定資産であり、（交換の相手方が所有していた資産は）交換のために取得したと認められるものでないこと
2. 交換する固定資産は次のいずれかに該当するものであり、同一区分内での交換であること
 - 土地（借地権、農地耕作権などの土地の上に存する権利を含む）
 - 建物（付属設備及び構築物を含む）
 - 機械および装置
 - 船舶
 - 鉱業権（租鉱権、採石権などの権利を含む）
3. 取得資産を、譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供すること
4. 交換時の取得資産の価額と譲渡資産の価額との差額が、これらの資産の価額のうち、いずれか多い価額の20%に相当する価額を超えないこと

尚、この特例は譲渡所得に該当する場合の特例であり、棚卸資産等のように事業所得や雑所得に該当する資産の移転については、適用されません。

また、交換取得資産の取得時期は、交換譲渡資産の取得時期がそのまま引き継がれることとなります。課税所得については、いわゆる等価交換で交換差額を取得していない場合には、その譲渡はなかったものとみなされますが、交換差額を取得した場合には、その交換差額の全体に対して課税されることになり、次の計算式により計算されます。

$$\text{課税譲渡所得} = \text{交換差額} - (\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{交換差額}}{\text{交換差額} + \text{取得資産の交換時の価額}}$$

固定資産を交換する場合の譲渡所得の特例についての概要は以上の通りです。この特例の適用を受けるためには、譲渡所得の計算明細書を添付し、確定申告書を提出する必要があります。詳しくは最寄の各税務署または各顧問税理士にご確認ください。