

夢を実現する第一歩のために

2025年3月 特集号③

# ミツヒロニュース



## 事業用の資産を買い換えたときは注意

同一年中に譲渡資産の譲渡と買換資産の取得をした場合に「特定の事業用資産の買換えの特例」の適用を受ける予定の方は、「特定の事業用資産の買換えの特例の適用に関する届出書」の提出が必要です。

届け出ようとする資産の譲渡の日を含む三月期間の末日の翌日から2か月以内に所得税の納税地の所轄税務署長に提出しなければなりません。たとえば、3月1日に譲渡した場合には、3月末から2か月以内の5月末までが提出期限です。

### 1. 事業用資産の買換えの特例

個人が、事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等（譲渡資産）を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の特定の資産（買換資産）を取得し、その取得の日から1年以内にその買換資産を事業の用に供したときは、一定の要件のもと、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べることができます。譲渡益が非課税となるわけではありません。（特定の地域によって、圧縮割合が異なります）

### 2. 個人の譲渡所得金額の計算

特例の適用を受けた場合の譲渡所得の金額は原則として次の算式によって計算します（課税割合が20%の場合）。

#### (1) 譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価額の場合

- イ 譲渡資産の譲渡価額×0.2 = 収入金額
- ロ （譲渡資産の取得費+譲渡費用）×0.2 = 必要経費
- ハ 収入金額 - 必要経費 = 課税される譲渡所得の金額

#### (2) 譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額の場合

- イ 譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額×0.8 = 収入金額
- ロ （譲渡資産の取得費+譲渡費用）×（収入金額÷譲渡資産の譲渡価額） = 必要経費
- ハ 収入金額 - 必要経費 = 課税される譲渡所得の金額

### 3. 手続き

特例の適用を受けるためには届出書を提出したのち、一定の書類を添えて確定申告をすることが必要です。

法人も同様の制度がありますので、**土地等の売却、買換えを予定している方はご一報ください**。3か月毎に届け出が必要となります。

詳しくは、裏面チラシなどをご参照ください。

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで

<http://www.office-m.co.jp/> Tel 082-294-5000 Fax 082-294-5007 mail to : [info@office-m.co.jp](mailto:info@office-m.co.jp)

参考文献： ■法務省



【発行】 株式会社オフィスミツヒロ / 光廣税務会計事務所

代表取締役・税理士 光廣 昌史

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号

Tel 082-294-5000 & Fax 082-294-5007

URL <https://www.office-m.co.jp/>

弊社のHPは  
こちらから！



# 特定の事業用資産の買換えの特例の適用を受けるためには**事前に届出**が必要です

「特定の事業用資産の買換えの特例」の内容についての詳細は、国税庁ホームページのタックスアンサー「[No. 3405 事業用の資産を買い換えたときの特例](#)」をご覧ください。

## 提出が必要な方

同一年中に譲渡資産の譲渡と買換資産の取得をした場合※に「特定の事業用資産の買換えの特例」（租税特別措置法第37条第1項）の適用を受ける予定の方

※ 令和6年4月1日以後に譲渡資産の譲渡と買換資産の取得の両方をする場合が対象となります。令和6年3月31日以前に譲渡資産の譲渡や買換資産の取得をした場合は届出書の提出は不要です。

## 提出する届出書

特定の事業用資産の買換えの特例の適用に関する届出書

（届出書の様式は、国税庁ホームページの「[特定の事業用資産の買換えの特例の適用に関する届出](#)」からダウンロードできます。）

## 提出期限

届け出ようとする資産の譲渡の日（同日前に買換資産の取得（建設・製作を含みます。）をした場合（先行取得の場合）には、その資産の取得の日）を含む三月期間の末日の翌日から2か月以内に提出してください。

	譲渡の日（先行取得の場合は取得の日）	提出期限
三月期間	1月1日から3月31日まで	5月末日
	4月1日から6月30日まで	8月末日
	7月1日から9月30日まで	11月末日
	10月1日から12月31日まで	翌年2月末日

※ 提出期限が土・日曜・祝日等に当たる場合は、これらの日の翌日が期限となります。



**提出期限内に届出書の提出がない場合は、この特例の適用を受けることができませんのでご注意ください。**

## 提出先

所得税の納税地の所轄税務署長

※ この届出書を提出した場合であっても、譲渡資産の譲渡と買換資産の取得を同一年中に行わなかった場合は、別途手続きが必要です。

詳しくは、国税庁ホームページの「[買換（代替）資産の明細書の提出手続](#)」、[「先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出](#)」をご覧ください。