

特例適用審査表(措法37①表3号：特定の事業用資産の買換え特例)

名簿番号	
------	--

- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 整理・点検 | あり | なし |
| (1) 確定申告書への特例適用の記載 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)の記載・提出 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 添付書類(法定添付書類) | | |
| イ 買換え資産に関するもの | | |
| 買換え資産の登記事項証明書その他これらの資産を取得した旨を証する書類 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ※ 不動産番号等の提供がある場合は、登記事項証明書は添付不要 | | |
| ロ 先行取得の場合(取得した年の翌年3月15日までの提出が要件) | | |
| 先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ハ 買換え予定の場合 | | |
| 買換(代替)資産の明細書 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

根拠条文等	措法37・措令25・措規18の5・措通37-1~30
-------	----------------------------

2 審査

A 譲渡資産に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査事績
① 固定資産か?			◆ 棚卸資産又は棚卸資産に準ずる資産の場合は、特例適用不可(措法37①、措令25①)
② 国内にある資産か?			◆ 譲渡資産 ⇒ 土地等、建物又は構築物
③ 譲渡資産は事業又は事業に準ずるもの用に供されている資産か? ※1 措法37①表3号は、全ての事業が対象となっている ※2 生計一親族が事業等を営んでいる場合も特例適用可(措通37-22、33-43)			◆ 事業に準ずるもの 事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行われるものをいう(措令25②、措通37-3) ◆ 相当の対価を得て行っているかどうかの判定 減価償却費、固定資産税、その他必要経費を回収した後において、なお相当の利益が生ずるような対価を得ているかどうかにより判定する(措通37-3(2)イ(イ)) ◆ 継続的に行っているかどうかの判定 貸付け等に係る契約の効力が発生した時の現況において、その貸付け等が相当期間継続して行われることが予定されているかどうかによって判定する(措通37-3(2)ロ)
④ 所有期間は10年を超えているか?			◆ 平成24年12月31日以前の取得か? ◆ 平成25年1月1日以後の次の取得も含まれる(措通37-11の10) 次の特例の適用を受けて取得した資産(譲渡者等が平成24年12月31日以前に取得したものに限る。) A 所法58条(固定資産の交換の特例) B 措法33~33の3(収用等の課税の特例) C 措法37の6(交換分合) D 所法60①に該当する贈与、相続、遺贈又は譲渡による取得資産 ◆ 建物の所有期間が10年を超えていない場合、土地のみ適用可 ⇒ 措通37-11の13
⑤ 売買等による譲渡か?			◆ 『否』となる譲渡 ⇒ 贈与、交換、現物出資、代物弁済(金銭債務の弁済に代えてするものに限る。)(措法37①、措令25③)
⑥ 他の特例と重複適用していないか?			◆ 重複不可の特例 ⇒ 収用、交換処分、換地処分に該当する場合には、「収用等の課税の特例(措法33~33の4)」の適用を受けない場合であっても、本特例を受けることはできない! ⇒ 措法37①、措通37-1

B 買換資産に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑦ 買換資産は国内にある資産か？			◆ 国内に限る ◆ 共有地の場合には、取得した土地の面積に共有持分の割合を乗じて算出した面積で判定する ⇒ 措通37-11の4 ◆ 特定施設 ⇒ 事務所、事業所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設（福利厚生施設に該当するものを除く）（措法37①表三、措令25⑩） ◆ やむを得ない事情 ⇒ 開発許可、建築確認、発掘調査等の手続その他の行為が進行中であることが一定の書類により明らかにされた事情（措令25⑩、措規18の5①） ◆ 一定の書類の写しは法定添付書類（措規18の5④五）
土地等（底地も含む）要件① 面積300㎡以上 要件② 次のいずれかに該当 □ 特定施設の敷地（特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場の用に供されるものを含む） □ 駐車場の用に供される土地等で建物又は構築物の敷地の用に供されていないことについてやむを得ない事情があるもの			
建物、構築物			◆ 建物等が買換資産に該当するかどうかの判定 ⇒ 措通37-9
⑧ 取得の時期			
イ 同年中の取得か？			◆ 令和5年中の取得（措法37①）
ロ 取得指定期間内の取得か			
翌年中の取得予定か？ （令和6年中の取得）			◆ 確定申告書を提出する際に「買換（代替）資産の明細書」の提出があるか？
譲渡のあった年以後税務署長が承認した日までに取得予定か？ （最長令和8年12月31日まで）			◆ 工場等の敷地の造成、建設移転に要する期間が1年を超える等やむを得ない事情（措令25⑩）がある場合には、税務署長の承認を受け、認定した日まで取得期限を延長可 ⇒ 承認に係る申請事項（措令25⑩） ◆ やむを得ない事情 ⇒ 措通37-27の2 ◆ 取得期限の延長 ⇒ 措通37-27
ハ 特定非常災害により取得指定期間内の取得が困難となった場合			◆ 上記ロの取得指定期間の末日後2年以内で税務署長が承認した日までに取得予定か？ ◆ 特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間内の取得が困難となった場合 ⇒ 取得指定期間の末日後2年以内に取得見込みで、税務署長が承認の際に認定をした日まで延長可（措法37⑧、措令25②⑤、措規18の5⑥⑦、措通37-30）
イ 譲渡のあった日の属する年の前年中の取得か？ （令和4年中の取得）			◆ 「先行取得資産に係る買換の特例の適用に関する届出書」が取得した年の翌年3月15日までに納税地の所轄税務署長に提出されているか？（措法37③、措令25⑩）※ 提出がない場合の有効規定がないことに注意！ ◆ 届出に係る申請事項（措令25⑩）
ロ 譲渡のあった日の属する年の前年以前2年以内の取得か？ （令和3年中の取得）			◆ 「先行取得資産に係る買換の特例の適用に関する届出書」が取得した年の翌年3月15日までに納税地の所轄税務署長に提出されているか？（措法37③、措令25⑩）※ 提出がない場合の有効規定がないことに注意！ ◆ 工場等の敷地の造成、建設移転に要する期間が1年を超える等やむを得ない事情（措令25⑩）がある場合には事前に税務署長へ上記届出書を提出することにより、ロの先行取得が認められる ◆ やむを得ない事情 ⇒ 措通37-26の2
⑨ 取得した土地の面積は、譲渡した土地の5倍以内か？ ☆ 共有地の場合には、譲渡又は取得した土地の面積に共有持分の割合を乗じて算出した面積で判定する ⇒ 措通37-11の4			◆ 取得した土地の面積は、譲渡資産の土地等の面積の5倍を超えるときは、超える部分の面積に対応する部分は、買換資産に該当しない（措法37②、措令25④） ⇒ 譲渡資産が建物だけの場合、土地を買換資産にできない。 ◆ 買換資産が2以上ある場合の面積制限の適用 ⇒ 措通37-10 ◆ 譲渡対価を区分した場合の面積制限 ⇒ 措通37-11 ◆ 造成費、仮換地、借地権等に係る面積制限 ⇒ 措通37-11の3,5,6
⑩ 適用対象外となる取得ではないか？			◆ 【適用対象外となる取得】 贈与、代物弁済（金銭債務の弁済に代えてするものに限る。）、交換、所有権移転外リース取引、現物分配（措法37①、措令25③） 既に有する資産に行った改良、改造 ⇒ 措通37-15
⑪ 取得後1年以内に事業の用（固定資産）に供することが可能か？（取得後1年以内に事業の用に供さない場合は特例適用不可）			◆ 【原則】 本人の事業の用 ◆ 【例外】 譲渡者の生計一親族の事業の用 ⇒ 措通37-22、33-43 ◆ 買換資産を事業の用に供した時期の判定 ⇒ 措通37-23 ◆ 買換資産を当該個人の事業の用に供したことの意義 ⇒ 措通37-21 ◆ 相続人が買換資産を取得して事業の用に供した場合 ⇒ 措通37-24

☆ 譲渡資産が地域再生法第5条第4項第5号イに規定する集中地域以外の地域にある資産に該当し、かつ、買換資産が下記に掲げる地域にある資産に該当する場合には、次に応じた繰延割合となる（措法37⑩）。① 地域再生法第17条の2第1項第1号に規定する政令で定める地域：70%、② ①を除く集中地域：75%

☆ 主たる事務所資産の移転を伴う買換について、令和5年4月1日以後に譲渡資産を譲渡し、かつ、同日以後に買換資産の取得をする場合には、次に応じた繰延割合となる。① 地域再生法第17条の2第1項第1号に規定する政令で定める地域から集中地域以外の地域内へ買い換えた場合：90%（改正前：80%）、② 集中地域以外の地域内から地域再生法第17条の2第1項第1号に規定する政令で定める地域へ買い換えた場合：60%（改正前：70%）

なお、令和5年4月1日以前に譲渡等した場合は従前どおりとされている。

判定		
適	要 説明	否

取得価額引 継整理票の 作成	済	未済 ⇒ 済 (確認者：)
----------------------	---	-------------------

【判定が「適」でB⑧aロハ（買換資産を譲渡の年の翌年以降に取得する予定）の場合は、確認調査対象事案へ】