

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

不動産業者所有の土地との交換

Q：私の所有している宅地と、不動産業者の所有している宅地の交換を勧められています。土地と土地との交換の場合は、税金がかからないとのことですが、本当でしょうか。

A：売却益に対して税金がかかります。

【解説】

土地と土地、建物と建物のように同じ種類の資産を交換した時は、売買がなかったものとして税金がかからない「所得税法の交換の特例」がありますが、この特例の適用を受けるためには、次の5つの条件のすべてを満たさなければなりません。

- (1) 交換により譲り渡す資産も譲り受ける資産も固定資産であること
- (2) 交換により譲り渡す資産と譲り受ける資産は同じ種類の資産であること（土地と土地、建物と建物等）
- (3) それぞれの所有者が1年以上所有しており、交換の目的で取得したものでないこと
- (4) 交換により譲り受ける資産を、譲り渡す資産の交換直前の用途と同じ用途で使用する
- (5) 譲り渡す資産の時価と譲り受ける資産の時価との差額が、いずれか高い方の時価の20%以内であること

ご質問の場合は、不動産業者の土地ということですので、固定資産ではなく棚卸資産ということになり、上記(1)の要件に該当しません。ただし、不動産業者が事務所などに使用している土地なら、固定資産と考えられますから、交換の特例が認められます。

