長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例

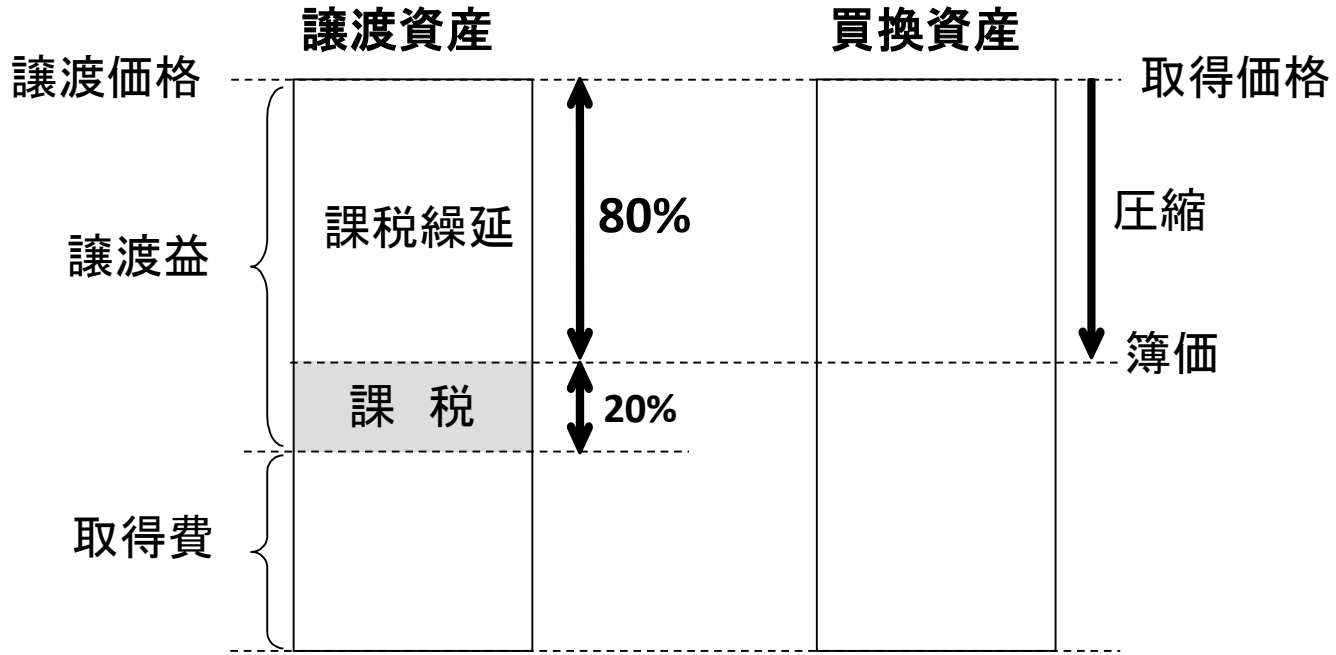
10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%（一部75%・70%※1）について、課税繰延を認める制度。

譲渡資産

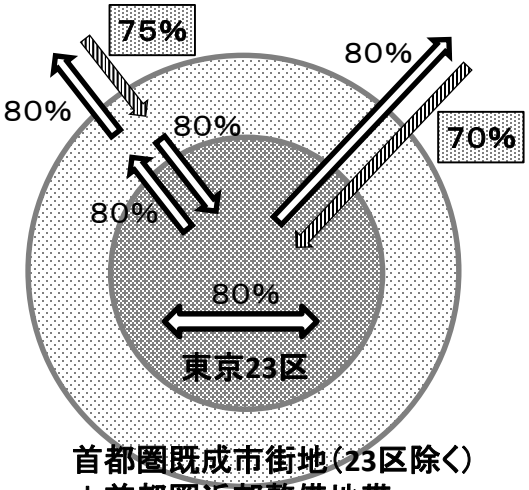
国内にある
10年超保有の土地、建物等

買換資産

国内にある
土地（※2）、建物等



※1　繰延率について



首都圏既成市街地（23区除く）
＋首都圏近郊整備地帯
＋近畿圏既成都市区域
＋名古屋市の一部

※2　買換資産が土地の場合には以下の要件を満たすもの：
- 面積が300㎡以上のもの
- 事務所、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（福利厚生施設を除く。）の敷地の用に供されるもの（駐車場は、建築許可中である等の手続きが進行中であるなどの理由で建物の敷地の用に供せないものに限定）

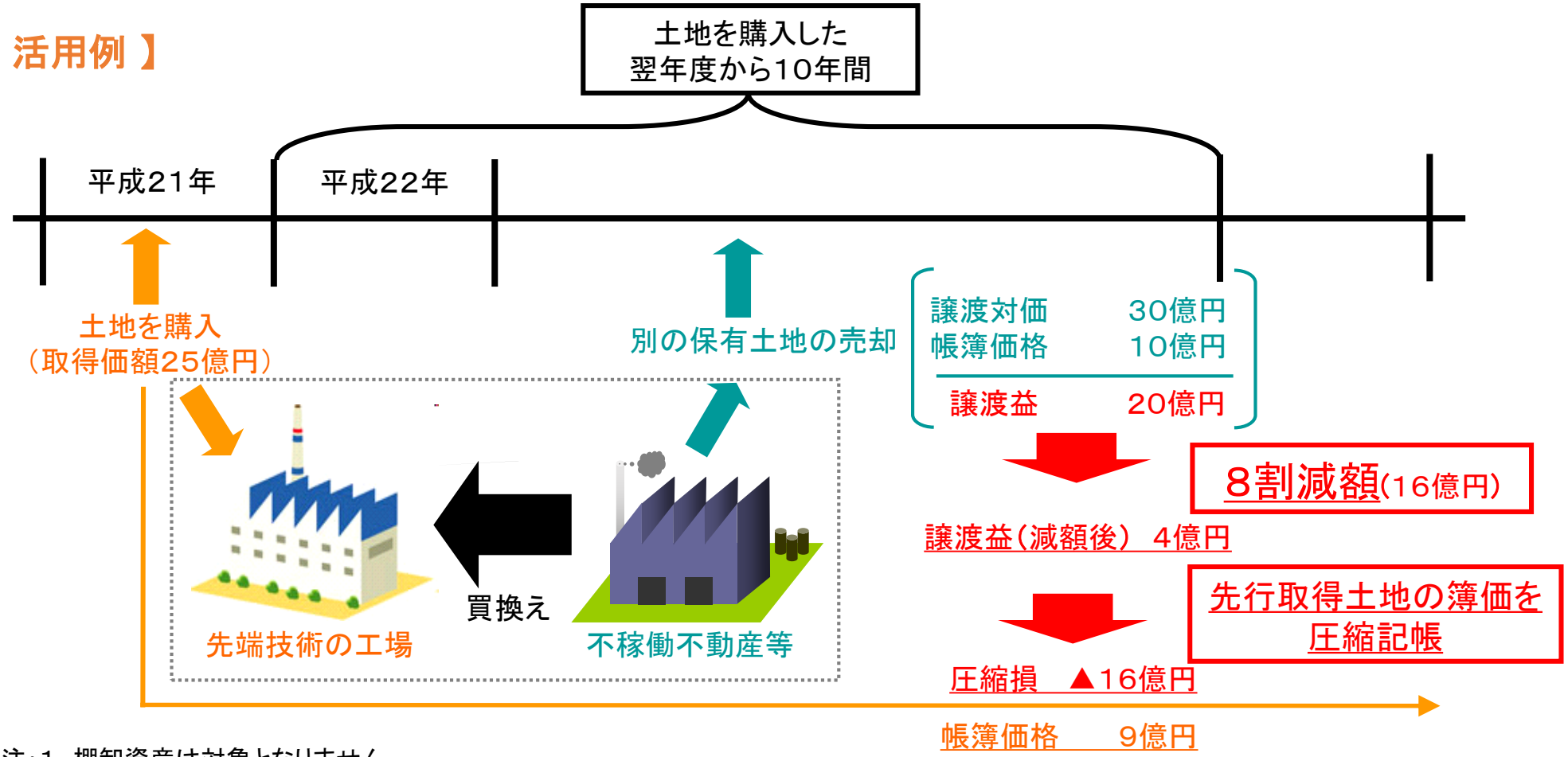
事業用資産の買換特例適用内容一覧

特例の趣旨	買換の内容	繰延率
転出の促進	1　三大都市圏の既成市街地等の内から外への買換	80%
	2　航空機騒音障害区域の内から外への買換	80%
誘致の促進	3　過疎地域の外から内への買換	80%
	4　都市機能誘導区域の外から内への買換	80%
土地の有効利用の促進	5　既成市街地及び一定の人口集中地区における、法定市街地再開発事業の実施に伴う買換	80%
密集市街地における防災街区の整備の促進	6　危険密集市街地内における防災街区整備事業に基づく耐火建築物等の建築に伴う買換	80%
土地の流動化、長期保有土地を利用した設備投資の促進	7　長期保有（10年超）土地等から国内資産への買換	80% （一部75% or70%）
日本船舶から減価償却資産への買換促進	8　日本船舶から日本船舶への買換	80%

平成21・22年に土地等を先行取得した場合の将来譲渡益に係る課税の特例

平成21・22年中に土地等を取得した法人又は個人事業者について、その土地の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地等を売却して譲渡益が発生しても、その8割（平成22年取得分は6割）について、課税を繰り延べる。（先行取得した土地の簿価を圧縮記帳）

【 活用例 】



注：1. 棚卸資産は対象となりません。
2. この特例の適用を受けるためには、取得した年の確定申告書の提出期限までに、適用を受ける旨の届出書を提出する必要があります。
3.「土地等の取得・譲渡」には信託受益権の取得・譲渡も含まれます。