

四十九 第65条の13及び第65条の14 (認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合等の課税の特例) 関係

改 正 後	改 正 前
<p><u>第65条の13及び第65条の14 (認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合等の課税の特例) 関係</u></p> <p><u>(遊休資産の交換)</u></p> <p>65の13 - 1 措置法第65条の13第1項の規定は、現に事業の用に供していない固定資産について同項各号に掲げる交換又は譲渡(同項に規定する認定計画に従ってするものに限る。以下「交換等」という。)をした場合にも適用があることに留意する。</p> <p>(注)措置法第65条の13及び第65条の14の規定は、法第2条第21号に規定する棚卸資産については適用がないのであるが、不動産売買業を営む法人の有する土地で、当該法人が使用し、若しくは他に貸し付けているもの(販売の目的で所有しているもので、一時的に使用し又は他に貸し付けているものを除く。)又は当該法人が具体的な使用計画に基づいて使用することを予定し相当の期間所有していることが明らかなものは、棚卸資産に該当しない。</p> <p><u>(交換等の対象となる隣接土地の範囲)</u></p> <p>65の13 - 2 措置法第65条の13第1項に規定する隣接土地には、立木その他独立して取引の対象となる土地の定着物に含まれないのであるが、その土地が宅地である場合には、庭木、石垣、庭園(庭園に附属する亭、庭内神し(祠)その他これらに類する附属設備を含む。)その他これらに類するものうち宅地と一体として交換等がされるもの(建物及びこれに附属する設備並びに構築物に該当するものを除く。)は含まれる。</p> <p><u>(土地の上に存する権利)</u></p> <p>65の13 - 3 措置法第65条の13第1項に規定する「隣接土地の上に存する権利」とは、地上権、永小作権、地役権又は土地の賃借権をいい、租鉱権、採石権等のように土地に附帯するものであっても土地そのものを利用することを目的としない権利は含まれないことに留意する。</p> <p><u>(交換に伴い認定事業用地の区域内の土地建物等を取得した場合)</u></p>	<p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p>

65の13-4 一の所有隣接土地等（措置法第65条の13第1項に規定する所有隣接土地等をいう。以下同じ。）について同項第1号に規定する認定事業者（以下「認定事業者」という。）との交換により、同項に規定する認定事業用地（以下「認定事業用地」という。）の区域以外の地域内にある同号に規定する土地建物等（以下「土地建物等」という。）とともに当該認定事業用地の区域内にある土地建物等（以下「事業用地内土地建物等」という。）を取得したときは、当該事業用地内土地建物等の価額に相当する金額は、交換差金に該当するものとして同項の規定を適用する。

この場合において、当該交換について同項の規定の適用を受けるときには、当該事業用地内土地建物等を取得資産として法第50条第1項又は措置法第65条の9若しくは第65条の10の規定の適用を受けることはできないのであるから留意する。

（所有隣接土地等とそれ以外の資産を交換等により譲渡した場合）

65の13-5 認定事業用地の区域内と区域外にまたがる一の土地等（土地又は土地の上に存する権利をいう。以下同じ。）について、交換等をした場合には、当該交換等により譲渡した土地等のうち当該認定事業用地の区域内の土地等に係る部分についてのみ措置法第65条の13第1項の規定の適用がある。

この場合において、当該区域内の土地等について同項の規定の適用を受けるときの当該区域外の土地等の交換等については、法第50条第1項又は措置法第65条の2第1項、第65条の7第1項（第65条の8第2項において準用する場合を含む。）第65条の9若しくは第65条の10の規定の適用を受けることはできないのであるから留意する。

（民間都市開発推進機構からの譲受けの契約方式）

65の13-6 措置法第65条の13第1項第2号に規定する所有隣接土地等の譲渡及び民間都市開発推進機構からの土地建物等の譲受けの方法は、所有隣接土地等を有する法人、認定事業者及び民間都市開発推進機構の三者間において締結された、次に掲げる事項を定めた契約に従って行う方法をいうのであるから留意する。

(1) 所有隣接土地等を有する法人が認定事業者に対して所有隣接土地等を譲渡することと併せて、民間都市開発推進機構が所有隣接土地等を有する法人に対し、民間都市開発の推進に関する特別措置法附則第17条第3項に規定する事業見込地の一部（以下「譲受け事業見込地」という。）を譲渡する

（新 設）

（新 設）

こと。

(2) 次のイ又はロに掲げるいずれかの事項

イ 所有隣接土地等を有する法人が認定事業者に対して行う当該所有隣接土地等の譲渡の対価に相当する金額を、認定事業者が、民間都市開発推進機構に対して支払うこと並びに所有隣接土地等を有する法人と民間都市開発推進機構の間で、当該所有隣接土地等及び譲受け事業見込地の対価の差金を授受すること。

ロ 民間都市開発推進機構が所有隣接土地等を有する法人に対して行う譲受け事業見込地の譲渡の対価に相当する金額を、認定事業者が、民間都市開発推進機構に対して支払うこと並びに所有隣接土地等を有する法人と認定事業者が当該所有隣接土地等及び譲受け事業見込地の対価の差金を授受すること。

(土地建物等が交換取得資産等に該当するかどうかの判定)

65の13 - 7 法人の取得した土地建物等が措置法第65条の13第1項に規定する交換取得資産等(以下「交換取得資産等」という。)に該当するかどうかを判定する場合において、その取得した土地建物等が同項各号に規定する認定計画に係る認定事業用地の区域以外の地域内にあるかどうかは、その土地建物等を取得した時の現況による。

(新設)

(2以上の交換取得資産等を取得した場合における圧縮限度額の計算)

65の13 - 8 2以上の交換取得資産等を取得した場合における個々の交換取得資産等に係る措置法第65条の13第1項に規定する圧縮限度額は、同項に規定する交換譲渡資産等(以下「交換譲渡資産等」という。)の譲渡直前の帳簿価額に当該交換取得資産等の取得価額の合計額のうち占める個々の交換取得資産等の取得価額の割合を乗じて計算した金額による。

(新設)

(前事業年度分以前の特別勘定の額と当該事業年度分の譲渡対価の額とをもって圧縮記帳をする場合の計算)

65の13 - 9 法人が、その取得した交換取得資産等について措置法第65条の13第1項の規定の適用を受ける場合において、当該交換取得資産等の取得に充てられる金額としてその取得の日を含む事業年度における譲渡対価の額と当該事業年度前の事業年度における譲渡対価の額(特別勘定の経理の対象となった額)とがあるときは、そのいずれの額から充てたものとするかは法人の

(新設)

計算による。

(交換譲渡資産等の交換又は譲渡に要した経費)

65の13 - 10 交換譲渡資産等に係る措置法第65条の13第2項第3号に規定する「交換又は譲渡に要した経費」には、交換等に当たり支出した当該交換譲渡資産等に係る仲介手数料その他その交換等に要した経費の額のほか、土地の交換等に関する契約の一環として、又は当該交換等のために当該土地の上に存する建物等につき取壊し、除去、移転等(以下「取壊し等」という。)をした場合におけるその取壊し等により生じた損失の額(当該取壊し等に伴って生ずる発生資材の処分価額を除く。)及びその取壊し等に伴い借家人に対して支払った立退料の額が含まれる。

(新設)

(2以上の資産の交換等をした場合の経費の額の計算)

65の13 - 11 措置法第65条の13第2項第3号の規定により交換譲渡資産等の帳簿価額に加算すべき交換等に要した経費の額を計算する場合において、同時に交換等をされた所有隣接土地等が2以上あるときは、当該交換等に要した経費の額は、原則として個々の所有隣接土地等につきその交換等に要した経費の額を区分して計算するのであるが、個々の所有隣接土地等ごとの区分計算が困難であるときは、個々の所有隣接土地等の価額の比等の合理的な基準によりあん分して計算した金額によることができる。

(新設)

(譲渡経費の支出が遅れる場合の圧縮記帳等の計算の調整)

65の13 - 12 法人が、交換譲渡資産等の交換等に要する経費を当該交換等の日を含む事業年度後の事業年度において支出することとなる場合における措置法第65条の13及び第65条の14の規定による圧縮記帳又は特別勘定の計算については、64(3)-8、64(3)-10及び64(3)-11の取扱いに準じて取り扱う。

(注) 本文により64(3)-8又は64(3)-10の取扱いに準じて交換譲渡資産等の交換等に要する経費の額の見積りをする場合におけるその見積額については、当該交換等があった日を含む事業年度において未払金に計上することができる。

(新設)

(譲渡対価の額等の計算に誤りがあった場合の損金算入額)

65の13 - 13 措置法第65条の13第1項の規定を適用する場合において、圧縮限度額が法人の申告に係る金額と異なることとなったときにおいても、交換取

(新設)

得資産等に係る損金算入額は、法人が確定申告書等に記載した交換取得資産等につき損金の額に算入した金額を限度とすることに留意する。

(圧縮記帳をした資産についての特別償却の不適用)

65の13 - 14 措置法第65条の13第1項(第65条の14第3項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受けた交換取得資産等については、その取得価額の一部が交換差金又は交換譲渡資産等の譲渡対価以外の資金から成るときであっても、措置法第65条の13第4項において準用する第65条の7第7項に掲げる特別償却をすることはできないことに留意する。

(新 設)

(被合併法人の最後事業年度に係る特別勘定の取得期間)

65の13 - 15 合併法人が被合併法人から措置法第65条の14第1項の特別勘定を引き継いだ場合において、その特別勘定が被合併法人の合併の日を含む事業年度に設定されたものであるときは、その特別勘定に係る同項に規定する取得期間は、当該合併に係る合併期日から起算する。

(新 設)

(特別勘定を設定する場合の承認申請書の提出)

65の13 - 16 法第75条の2第1項に規定する確定申告書の提出期限の延長の特例の適用を受けている法人であっても、措置法規則第22条の9の2第3項に規定する申請書の提出は、交換譲渡資産等を譲渡した日を含む事業年度の翌事業年度開始の日から2月を経過する日までに行わなければならないことに留意する。

(新 設)