

資産譲渡の場合の課税の特例制度に関する改正

1 承継業務の事業計画の施行区域内にある土地等の交換の場合の課税の特例制度の創設

〔創設された制度の概要〕

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」といいます。）が都市基盤整備公団から承継した業務のうち国土交通大臣の認可を受けた計画（以下「認可計画」といいます。）に係る業務が施行される場合において、その認可計画の施行区域内の一定の土地等を有する法人が、平成16年7月1日から平成21年6月30日までの間に、その認可計画に従って、その土地等と機構の有する一定の事業用地との交換をしたときは、その交換により取得した用地につき、一定の限度額の範囲内の圧縮記帳を認めるという制度が創設されました（措法65の15）。

(1) 適用対象となる認可計画

この制度の適用対象となる認可計画とは、独立行政法人都市再生機構法附則第12条第3項の規定により、国土交通大臣の認可を受けた計画（同条第6項の規定による変更の認可があったときは、その変更後のもの）をいいます（措法65の15）。

(2) 適用対象となる交換

この制度の適用対象となる交換とは、その法人が有する土地又は土地の上に存する権利（棚卸資産を除きます。以下「土地等」といいます。）のうち、認可計画の施行区域内の都市計画施設の用に供される土地等（以下「交換譲渡資産」といいます。）と機構がその施行区域内に有する独立行政法人都市再生機構法附則第12条第3項の用地（以下「交換取得資産」といいます。）との交換をいいます。ただし、法第50条第1項若しくは第5項《交換により取得した資産の圧縮額の損金算入》の規定又は措法第65条の9《特定の資産を交換した場合の課税の特例》若しくは第65条の10《特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例》の規定の適用を受けるものを除きます（措法65の15、措令39の9の3）。

(3) 圧縮限度額の計算等

次の算式により計算した圧縮限度額の範囲内で、その交換取得資産の帳簿価額を損金経理により減額し、又はその帳簿価額を減額することに代えて損金経理により引当金に繰り入れる方法（確定した決算において利益又は剰余金の処分により積立金として積み立てる方法を含みます。）により経理した場合に限り、その減額し、又は経理した金額に相当する金額が損金の額に算入されることとなります（措法65の15）。

（算式）

$$\text{圧縮限度額} = \text{交換取得資産の取得価額} - \text{交換譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額}$$

（注） 交換譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額は、交換取得資産とともに交換差金を取得した場合など一定の場合には、所定の調整計算を行うこととされています（措法65の15、措令39の9の3）。

(4) その他

この制度の適用を受けるためには、確定申告書等にこの制度により損金の額に算入される金額の損金算入に関する申告の記載をし、かつ、その確定申告書等に所定の書類を添付しなければなりません（措法65の15、65の7、措規22の9の3）。

(5) 連結納税制度

連結納税制度においても、上記(1)から(4)までの措置に準じた改正が行われています（措法68の85の2、措令39の109の2、措規22の72の2）。

〔適用時期〕

平成16年7月1日から平成21年6月30日までの間に行う土地等の交換について適用されます（措法65の15、68の85の2）。

2 その他

その他の資産譲渡の場合の課税の特例制度に関して、次の改正が行われました。

改 正 事 項	改 正 の 内 容	適 用 時 期 等
(1) 土地の譲渡等がある場合の特別税率(措法62の3 二・五・六・ 、68の68 、措令38の4 、措規21の19 、22の62)	○ 適用停止措置の期限が平成20年12月31日まで5年延長されました。 ○ 防災街区計画整備組合が密集市街地整備法による防災街区整備事業を施行する場合における土地等の譲渡で一定のものが、適用除外となる棚卸資産の譲渡の範囲に追加されました。 ○ 密集市街地整備法による防災街区整備事業の施行者に対する土地等の譲渡で一定のものが、適用除外となる優良住宅地等のための譲渡の範囲に追加されるとともに、本適用除外措置の期限が平成20年12月31日まで5年延長されました。 ○ 特殊法人等の独立行政法人等への移行に伴い、所要の整備が行われました。	本制度は、平10.1.1 から平20.12.31までの間の土地の譲渡等については適用しないこととされています。
(2) 短期所有に係る土地の譲渡等がある場合の特別税率(措法63 二・ 、68の69 二・ 、措令38の5)	○ 適用停止措置の期限が平成20年12月31日まで5年延長されました。 ○ 特殊法人等の独立行政法人等への移行に伴い、所要の整備が行われました。	(1)の適用時期等と同じとなります。
(3) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例(措法64 三の三・三の四・六の二・ 二、68の70 、措令39 、措規22の2 三、改正法附則42 、51) (旧措法64 五、改正法附則42 、51) (措法64 三の六、改正法附則1 ー口)	○ 適用対象に次のものが追加されました。 イ 資産につき密集市街地整備法による防災街区整備事業が施行された場合において、その資産に係る権利変換により一定の補償金を取得するとき ロ 密集市街地整備法において準用する都市計画法の規定に基づき、施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内の土地等が施行予定者に対する買取請求により買い取られ対価を取得する場合 ハ 資産に関して有する権利で密集市街地整備法に規定する権利変換により新たな権利に変換をすることのないものが消滅し、一定の補償金を取得する場合 ○ 保安林整備臨時措置法の期限の到来に伴い、同法に基づき森林等が買い入れられ又は買い取られ、対価又は補償金を取得する場合が、適用対象から除かれました。 ○ 都市基盤整備公団の独立行政法人への移行に伴い、所要の整備が行われました。	平16.4.1以後に行う資産の譲渡等に係る法人税について適用され、同日前に行った資産の譲渡等に係る法人税については、従来どおり適用されます。 平16.4.1前に行った資産の譲渡に係る法人税については、従来どおり適用されます。 平16.7.1から施行されます。
(4) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例(措法65 五・ 、68の72 、措令39の2 、改正法附則42 、51) (旧措法65 三、改正法附則42 、51)	○ 適用対象に次のものが追加されました。 イ 資産につき密集市街地整備法による防災街区整備事業が施行された場合において、その資産に係る権利変換により防災施設建築物の一部を取得する権利及び防災施設建築敷地若しくはその共有持分若しくは地上権の共有持分又は個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権を取得するとき ロ 防災街区整備事業の工事が完了した場合に、上記イの権利につき防災変換清算金の交付を受けたとき又はその権利に基づき防災施設建築物の一部等を取得したとき ○ 保安林整備臨時措置法の期限の到来に伴い、同法に基づき森林等が国有林野と交換された場合に、その森林等に換えて他の森林等を取得するときに、適用対象から除かれました。	平16.4.1以後に行う資産の譲渡等に係る法人税について適用され、同日前に行った資産の譲渡等に係る法人税については、従来どおり適用されます。 平16.4.1前に行った資産の譲渡に係る法人税については、従来どおり適用されます。
(5) 特定土地地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除(措法65の3 一・二の二、68の74 ～ 、	○ 適用対象に次のものが追加されました。 イ 地方公共団体等が密集市街地整備法による防災街区整備事業として行う公共施設の整備改善等の事業の用に供するためその地方公共団体等に土地等が買い取られる場合 ロ 防災街区整備事業の事業予定地内の土地等が、都	平16.4.1以後に行う資産の譲渡に係る法人税について適用され、同日前に行った資産の譲渡に係る法人税については、従来どおり適用されます。

措規22の4、改正法附則42、51) (措法65の3一、措令39の4、改正法附則1一口、改正措令附則1一)	市計画法に基づき、その防災街区整備事業の事業認可前に設立された防災街区整備事業組合に買い取られる場合 都市基盤整備公団及び地域振興整備公団の独立行政法人への移行に伴い、所要の整備が行われました。	平16.7.1から施行されます。
(6) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除(措法65の4三、68の75) (措法65の4八、68の75、措令39の5、措規22の5、改正法附則42、51) (旧措法65の4十二、旧措令39の5㉓㉔、改正法附則42、51) (旧措法65の4十九、旧措令39の5㉓、旧措規22の5二十四・㉔～㉓、改正法附則42、51) (措法65の4一・十二、措令39の5、改正法附則1一口・八・九、改正措令附則1一・六・七) (措法65の4一・六、改正法附則1)	- 特定の民間宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の適用期限が、平成18年12月31日まで3年延長されました。 - 地方公共団体又は防災街区整備推進機構が特定防災街区整備地区内において行う公共施設の整備等のために土地等が買い取られる場合が、適用対象に追加されました。 - 適用対象から次のものが除かれました。 - イ 環境事業団が行う工場又は事業場の集団化に必要な建物等の設置に関する事業の用に供するために買い取られる場合 - ロ 石油公団法の国家備蓄石油の管理に必要な施設の用に供するために土地等が石油公団に買い取られる場合 - 都市基盤整備公団、地域振興整備公団及び中小企業総合事業団の独立行政法人への移行に伴い、所要の整備が行われました。 - 新東京国際空港公団の成田国際空港株式会社への移行に伴い、所要の整備が行われました。	－ 平16.4.1以後に行う資産の譲渡に係る法人税について適用され、同日前行った資産の譲渡に係る法人税については、従来どおり適用されます。 平16.4.1前に環境事業団が行った事業の用に供するために環境事業団に買い取られた場合には、従来どおり適用されます。 平16.4.1前行った資産の譲渡に係る法人税については、従来どおり適用されます。 都市基盤整備公団及び地域振興整備公団に係る改正については、平16.7.1又は中小企業基盤整備機構法一部改正法附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日(平16.7.1)から、中小企業総合事業団に係る改正については、中小企業総合事業団廃止法の施行の日(平16.7.1)から施行されます。 平16.4.1から施行されます。
(7) 特定の資産の買換えの場合の課税の特例(措法65の7表十九、68の78表十七、措令39の7、措規22の7十六・十七、22の69十六・十七、改正法附則42、51) (措法65の7表二十二、68の78表十九) (措法65の7表十五、措令39の7、措規22の7、22の69、改正法附則1一口、改	- 密集市街地整備法の防災街区整備権利移転等促進計画に基づき防災再開発促進地区の区域内で行われる買換えが、防災再開発促進地区内における防災街区整備事業に関する都市計画に基づいて行われる土地等、建物又は構築物の買換えに係る措置に改組されました。 - 長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えについて、適用期限が平成18年12月31日まで3年延長されました。 - 都市基盤整備公団及び地域振興整備公団の独立行政法人への移行に伴い、所要の整備が行われました。	平16.4.1以後に行う資産の譲渡に係る法人税について適用され、同日前行った資産の譲渡に係る法人税については、従来どおり適用されます。 － 平16.7.1又は中小企業基盤整備機構法一部改正法附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日(平16.

正措令附則 1－・六、 改正措規附則15、20） （措令39の7、旧措 規22の7 三、22の69 三、改正措令附則 1、 改正措規附則15、20）	○ 環境事業団の独立行政法人への移行に伴い、所要の 整備が行われました。	7.1）から施行されます。 平16.4.1から施行されま す。
---	---	---