

## 土地と土地を交換したときの税金は？

**Q** 私の所有している宅地（時価 2,500 万円）と不動産業者が所有している宅地（時価 2,500 万円）と交換を検討しています。課税のポイントを教えてください。

### A ▶ 固定資産の交換の税金

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ときは、売買がなかったものとして所得税・住民税・復興特別所得税がかかりません。これを固定資産の交換の特例といいます。しかしご質問のケースは、交換で取得した宅地の時価（2,500 万円）で土地を売却したと税法上は取り扱われ、売却利益に対して譲渡所得として課税されます。なぜならこの特例を受けるためには、次の 5 つの要件のすべてに当てはまる必要があります。

▶ 固定資産の交換の特例（所得税法第 58 条）… 一定の書類を添えて確定申告が必要

- 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（同じ種類とは、土地と土地、建物と建物のこと）
- ③ それぞれの所有者が 1 年以上所有しており、交換の目的で手に入れた資産でないこと
- 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（宅地と宅地 → OK、宅地と田畑 → NG）
- 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、いずれか高いほうの時価の 20% 以内であること

※ 交換の特例の各要件を満たしていても、不動産取得税は課税されますので注意してください。

▶ 固定資産とは？

ご質問のケースは上記①の要件に該当していません。

①は、「交換により譲り渡すあなたの土地も、不動産業者から譲り受ける土地も固定資産でなければならない」というものです。あなたの土地は固定資産ですが、不動産業者の土地は販売のために所有しているものです。それは固定資産ではなく、「商品」「棚卸資産」なのです。

さらに、下記の 3 つに該当するものは、交換の特例が認められません。

- ① 不動産業者などが所有する分譲地など
- ② 地方公共団体等の分譲目的の土地
- ③ 土地区画整理事業で生じた保留地

ただし、不動産業者などが所有している土地でも、その業者が事務所などに使用している土地は固定資産ですので、交換の特例が認められます。

なお、不動産業者、ディベロッパー、信託・生保会社等が行なっている一定の要件を満たしている「等価交換」は課税されません。

## (ワンポイントアドバイス) 交換の際は専門家のチェックを！

※ 令和 4 年 6 月現在の税制に基づいています。今後税制改正があった場合内容が変わります。