

第 5365 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行
		リーダスクラブFAXニュース (2015年)平成27年 12月 8日 火曜日

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）
大阪市中央区備後町 2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

⇨ 土地は交換、建物は売買とする場合

Q：私が所有する土地建物と別の人がある土地について、土地については交換契約を締結し、建物については売買契約を締結する場合、売買代金は交換差金として扱われますか？

A：扱われません。

【解説】

所得税基本通達58-9(資産の一部分を交換とし他の部分を売買とした場合)は、一の資産につき、その一部分については交換とし、他の部分については売買としているときは、所得税法第58条(固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例)の適用については、その他の部分を含めて交換があったものとし、売買代金は交換差金等とする旨定めています。

したがって、あなたが所有している土地と、別の人がある土地との交換契約を締結するとともに、あなたが所有している土地の上に存する建物について売買とする場合、あなたが所有する土地と建物が「一の資産」として交換があったものとされ、売買代金は交換差金等として扱われるのではないかと考えられます。しかしながら、交換特例は、所得税法第58条第1項各号に掲げる資産の種類別の区分ごとに適用されることからしますと、同通達に定める「一の資産」は、同号に掲げる資産の種類別の区分ごと(すなわち同一資産の種類ごと)の資産をいうものと解するのが相当であると考えられます。このことから、お尋ねの場合の売買代金は、交換差金として取り扱われることはないと考えられます。

