

【新設】(届出をした場合における買換資産)

65 の 7(1)－16 法人が、措置法第 65 条の 7 第 1 項又は第 9 項の届出をした場合において、例えば、次に掲げるような事情により、当該届出に係る届出書に記載した措置法令第 39 条の 7 第 2 項第 2 号イ(3)の資産（以下 65 の 7 (1)－17 までにおいて「取得見込資産」という。）の全部又は一部を取得することが困難となったため、当該取得見込資産以外の資産を取得した場合のその資産は、措置法第 65 条の 7 第 1 項又は第 9 項の「政令で定めるところにより……この項の規定の適用を受ける旨の届出をした場合における当該買換資産」として取り扱う。

(1) 当該届出をした日後に生じた事情により、その取得に関する計画の変更を余儀なくされたこと。

(2) 売主その他の関係者との交渉が成立せず、その取得ができなかったこと。

(3) (1)又は(2)に準ずる特別な事情があること。

(註) 法人が、先行取得の場合（措置法令第 39 条の 7 第 2 項に規定する先行取得の場合をいう。以下同じ。）における措置法第 65 条の 7 第 1 項若しくは第 9 項の届出に係る届出書に記載した措置法令第 39 条の 7 第 2 項第 2 号ロ(3)の資産又は措置法第 65 条の 7 第 3 項（同条第 10 項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合における同条第 3 項の届出に係る届出書に記載した措置法令第 39 条の 7 第 10 項第 3 号の資産（以下「譲渡見込資産」という。）の全部又は一部を譲渡することが本文(1)から(3)までに掲げる事情に類する事情により困難となったため、当該譲渡見込資産以外の資産を譲渡した場合の当該取得をした資産についても、同様とする。

【解説】

1 本通達では、譲渡の日を含む 3 月期間の末日の翌日から 2 月以内にした、本制度の適用を受ける旨の届出に係る届出書に記載した取得見込資産について、特別な事情が生じたことによりその取得が困難となった場合において、当該取得見込資産以外の資産を取得したときの取扱いを明らかにしている。

2 令和 5 年度の税制改正において、同一事業年度内に譲渡資産の譲渡と買換資産の取得をした場合に本制度の適用を受けるためには、その譲渡の日（同日前に買換資産の取得をした場合には、その取得の日）を含む 3 月期間の末日の翌日から 2 月以内に納税地の所轄税務署長に、本制度の適用を受ける旨の届出をしなければならないこととされた（措法 65 の 7 ①⑨、措令 39 の 7 ②）。

なお、3 月期間とは、事業年度をその開始の日以後 3 月ごとに区分した各期間をいい、最後に 3 月未満の期間を生じたときは、その 3 月未満の期間をいうものとされている（措令 39 の 7 ②）。

つまり、同一の 3 月期間内に譲渡資産の譲渡と買換資産の取得が行われた場合であれば双方の資産についての現況を届け出る一方で、譲渡

資産の譲渡の日を含む3月期間より後に買換資産を取得する見込みである場合は、その譲渡した譲渡資産と取得する見込みである買換資産について、譲渡の日を含む3月期間の末日の翌日から2月以内に届出を行わなければならない。

この場合の届出事項は、船舶を除き、次のとおりとされている（措令39の7②）。

(1) 届出者の名称、納税地及び法人番号

(2) その譲渡した譲渡資産及び取得する見込みである買換資産に関する次の事項

イ その譲渡をした譲渡資産の種類、構造又は用途、規模（土地等にあつては、その面積）、所在地並びに譲渡年月日

ロ その譲渡をした譲渡資産の価額及びその譲渡直前の帳簿価額

ハ 取得をする見込みである買換資産の種類、所在地及び取得予定年月日

(3) 買換資産のその適用に係る措置法第65条の7第1項の表の各号の区分

(4) その他参考となるべき事項

3 取得する見込みである買換資産については、その種類、所在地及び取得予定年月日を記載することとなっていることから、その届出を行う時点において、法人が取得する予定である資産が特定されている必要がある。また、措置法第65条の7第1項においては、「買換資産（政令で定めるところにより納税地の所轄税務署長にこの項の規定を受ける旨の届出をした場合における当該買換資産に限る。）につき」圧縮記帳ができることとされているところ、届出時点で未だ買換資産を取得していない場合には、取得する見込みであるとして届出書に記載した資産を買換資産として取得しなければ、本制度の適用を受けられないのではないかという疑問が生ずる。

4 この点について、不動産取引においては、地価の上昇等による経済状況の変化、法人の事業を行う上でより望ましい物件の出現、売主との交渉の成否、法令上の規制に対応することによる時間的ロス、災害等といった資産の取得に係る計画の策定時には予測し得なかった諸々の事情により、計画の変更を余儀なくされることも十分に考えられるところ、厳密に届出書に記載された資産でなければ本制度の適用がないとするのは、制度の運用があまりに硬直的であろう。

5 したがって、本通達においては、届出をした日後に生じた事情により、その取得に関する計画の変更を余儀なくされたこと又は売主その他の関係者との交渉が成立せず、その取得ができなかったこと等の理由により、届出書に記載した取得をする見込みの資産とは別の資産を実際に取得した場合であっても、本制度の適用を受ける旨の届出要件に関しては充足しているものとして取り扱うことを明らかにするとともに、買換資産の取得の後に譲渡資産の譲渡をする場合（譲渡資産の譲渡の日を含む事業年度開始の前日に買換資産を取得した場合も含む。）であっても同様の取扱いとなることを、注書において明らかにしている。

6 また、上記4のような事情により買換資産の取得の時期又は譲渡資産の譲渡の時期が変更となり、同一事業年度内に譲渡と取得が行われなくなることも想定される。このような場合、例えば、譲渡資産の譲渡の日を含む事業年度後に買換資産を取得することとなる場合は、措置法

第 65 条の 8 第 1 項による特別勘定の設定を、逆に買換資産の取得の日を含む事業年度後に譲渡資産を譲渡することとなる場合は、措置法第 65 条の 7 第 3 項による届出を、それぞれ別途行うことにより、本制度の適用を受けることができる。