

【新設】(本店資産であるかどうかの判定)

65 の 7(3)－1 の 2 法人が、その本店所在地を現に本店又は主たる事務所として使用する建物等（建物及び構築物並びにこれらの敷地の用に供される土地等をいう。以下 65 の 7(3)－1 の 2 において同じ。）の所在地から買換資産の所在地へ移転しようとする場合において、当該買換資産の取得が間に合わないために、一時的に本店所在地を他の建物等の所在地へ移転させた場合においても、その譲渡する建物等は措置法第 65 条の 7 第 14 項の本店資産に該当するものとする。この場合において、当該他の建物等の譲渡をしたとしても、その譲渡をする他の建物等は同項の本店資産に該当しないことに留意する。

【解説】

- 1 本通達では、本制度のうち所有期間が 10 年を超える国内にある土地等、建物又は構築物から国内にある一定の土地等、建物又は構築物への買換えの措置において圧縮割合が異なることとなる本店資産であるかどうかの判定の取扱いについて、明らかにしている。
- 2 令和 5 年度の税制改正において、所有期間が 10 年を超える国内にある土地等、建物又は構築物から国内にある一定の土地等、建物又は構築物への買換えについて、次のとおり圧縮割合が見直された（措法 65 の 7 ⑭、65 の 8 ⑱）。
 - (1) 譲渡をした譲渡資産が東京都特別区内にある本店資産に該当し、取得をした又は取得をする見込みである買換資産が集中地域以外の地域内にある本店資産に該当する場合には、圧縮割合が 90%（改正前：80%）に引き上げられた。
 - (2) 譲渡をした譲渡資産が集中地域以外の地域内にある本店資産に該当し、取得をした又は取得をする見込みである買換資産が東京都特別区内にある本店資産に該当する場合には、圧縮割合が 60%（改正前：70%）に引き下げられた。なお、本店資産とは、その法人の本店又は主たる事務所として使用される建物（その附属設備を含む。）及び構築物並びにこれらの敷地の用に供される土地等をいう（措法 65 の 7 ⑭）。
- 3 一義的に、法人の本店は登記上の本店所在地にある。法人が本店移転をするに当たり、移転先となる社屋（新社屋）を先行取得し、移転元の社屋（旧社屋）を譲渡すると同時に新社屋に移転する場合、いずれの社屋も本店資産となることに疑いはない。しかし、旧社屋を譲渡してから新社屋を取得する場合、新社屋を取得してそこに移転するまでの間、一時的に本店機能を別の場所に移す必要がある。中には新社屋の完成まで長期間を要するようなケースもあるところ、このような場合、一時的に移転させた場所の資産は本店資産となるのか、疑問が生ずる。
- 4 この点、仮に、登記上の本店所在地のみで形式的な判断を行うと、例えば、法人が本店を東京都特別区から集中地域外に移転する場合に、一時的に東京都特別区外に本店機能を移したとして、移転元となる旧社屋を譲渡する前に登記上の本店所在地をその一時移転先に変更すると、旧社屋は譲渡時に本店資産に該当しないこととなる。すると、直接旧社屋から新社屋に移転する場合と圧縮割合が異なることとなるが、同じ

本店移転でありながら移転の仕方によって取扱いを違えることは適当ではない。加えて、東京都特別区内に所有する本店ではない資産を譲渡して、その譲渡対価を集中地域外にある本店の社屋の建替費用に充てるような場合、その譲渡資産の所在地に便宜上登記上の本店所在地を移して、圧縮割合を90%になるよう調整するような行為も可能となるが、こういった圧縮割合を調整する行為は適正な課税の観点からおよそ許容されるものではない。

- 5 したがって、本通達では、一時的に本店所在地を現に本店たる譲渡資産の所在地から別の場所へ移転させた場合においても、その譲渡資産が本店資産となることを明らかにし、逆に、一時的に本店所在地を移転させただけの一時移転先は本店資産に該当しないことを明らかにしている。