

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

## ◇ 物納申請と交換特例

来年度改正では、延納から物納への切り替え制度が手当される見通しとなっており、都市部を中心に今後も物納申請の一層の増加が見込まれよう。

ところで、申請側にとっては、国側にとって“管理・処分しやすい財産”を充当した方が無難ということで、相続により取得した借地権を底地と交換し、これを物納財産として申請するというケースもあるようだ。地主との協議のうえで、こうした特殊事情に基づく資産の交換が行われるわけだが、この場合、原則として譲渡がなかったものとみなす「固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例」（所法第58条）の適用は不可となるので、この点留意すべきところ。

同特例は、土地等や建物、機械及び装置など、一定の固定資産のうち同種のものとの交換により譲渡取得し、取得資産を譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供することが要件として求められている。従って、転売や物納を前提とした交換は、法律の定めからしてこれに当たらないことになる。

仮に物納申請が不可となり、その結果引き続き申請者が従前どおり居住することになったとしても、交換（譲渡）が行われた時点では、あくまでも物納申請を前提とした交換であり現に申請が行われている以上、事後的に特例適用が認められるということもない。

ただし、交換譲渡に係る確定申告期限までに、申請を取り下げるなどして、同一の用途に供していれば特例の適用対象となる。

