



No. 314

令和5年7月3日

## トピックス ～ 長期所有土地等に係る事業用資産の買換特例・空き家特例の延長 ～

令和5年度税制改正により、不動産課税では「長期所有土地等に係る事業用資産の買換え等特例」と「空き家特例」が見直しの上、延長されております。

今月号は、2つの特例延長にあたり、どのような見直しが行われたかについて、お届けします。詳しくは当事務所にお尋ねください。

### 1. 長期所有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の見直し・延長（法人税・所得税）

「特定事業用資産の買換え特例」の1つで、10年超所有する土地・建物等を譲渡し、新たに国内の事業用資産を買換えた場合に、譲渡益に対して最大8割の税負担の圧縮をするものです。

この措置が3年間(法人税:令和5年4月1日～令和8年3月31日、所得税:令和6年1月1日～令和8年12月31日)延長されます。尚、「本社の買換え」については圧縮率が見直しされます。

<延長前>

原則：80% 但し、外⇒三大都市圏：75%、外⇒東京23区：70%

※ 外：東京・名古屋・大阪などの三大都市圏以外の地域

<延長・改正後>

#### ① 既成市街地等⇒外への買換えを適用対象から除外（特例廃止）

※既成市街地等：首都圏、近畿圏、中部圏にある一定の区域

#### ② 「本社の買換え」に限り、見直し（本社以外は原則80%を維持する）

東京23区⇒外：90%、外⇒東京23区：60%

#### ③ 譲渡と買換えが同一事業年度に限り、譲渡資産を譲渡した日又は買換資産を取得した日のいずれか早い日の属する3月期間の末日の翌日以後2月以内に、この特例の適用を受ける旨等を税務署長に届け出ることが適用要件に加重されました。（法人税:令和6年4月1日以後、所得税:令和7年1月1日以後の譲渡資産に適用）

※3月期間：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（いわゆる四半期ごと）

### 2. 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例の見直し・延長（所得税）

相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む)又は当該家屋取壊し後にその敷地等を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得の金額から最高3,000万円を特別控除するものです。（譲渡価額が1億円を超えないことに留意）

この措置が4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長され、適用要件の一部緩和と特別控除額が一部引き下げられます。

<改正の内容>

#### ① 売買契約に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象（改正前:売主が「譲渡前」に）

#### ② 特別控除額の改正

被相続人の居住用家屋及びその敷地を取得した相続人の数が3人以上である場合の特別控除額は1人あたり2,000万円に引き下げ（改正前：一律3,000万円）

本日は梅雨の中休みといったところでしょうか。それにしても、晴れば猛暑日、雨が降ればゲリラ豪雨といった、両極端な異常現象が常態化してきております。この原因は北極海の氷山が異常なスピードで溶け始めていることに起因しているようです。この結果、偏西風や海流が従来とは異なり大きく蛇行することにより気候が不安定となり様々な異常気象を引き起こしているとのことです。仮に、グリーンランドの氷山が全部解けたら世界中で水位が6～7mも上昇するとのこと。そんなことになれば、日本でも海岸線が一挙に後退し沿岸の住宅や工場地帯は壊滅的な打撃を受けるのは必定です。温暖化対策を漫然と引き延ばしていると数十年後には現実の世界になりかねません。官民挙げての地球温暖化防止対策の強力な実行が喫緊の課題となっております。

さて、最近の話題は何と云っても、ChatGPT（チャットジーピーティ）でしょうか。テレビや新聞で、この言葉を聞かない日がなくなっております。人工知能「生成 AI」とも表現されます。内容は、文章や画像を自動的に作り出すアプリケーションソフトです。Windows95そしてスマホに続く第3の革命的なソフトの出現です。残念ながら、小生はまだ体験しておりませんが、いずれ日常生活に溶け込んで、ネットでの検索が量的のみならず、それ以上に質的に飛躍的に高まり、様々な分野において、中程度以下の専門家の役割が根本的に問われることになるでしょう。また、悪用されれば、間違っただけの情報も拡散したり、悪意の情報コントロールのツールになりかねないのではないのでしょうか。その意味では、良薬が毒薬にもなりうる画期的な技術といえます。功罪、相半ばする武器であり、要は使い方（適切な運用ルールや合理的な規制を含めて）次第といえます。

まずは、功罪の「功」の部分です。何百万、何千万の人間が一生かかっても蓄積できない膨大な知識が日々ビッグデータとしてサーバーに蓄積されており、問いかけに対して瞬時に自然体での文章で質問者に回答してくれます。おそらく、学習効果も目覚ましく、回答文書は日進月歩でより一層わかりやすく正確で滑らかなものになっていくものと期待されております。今のところ、無料か低廉な価格での利用が可能であり、誰でも知見の吸収が保証されている画期的なツールの出現といえます。

なお、具体的な事例の紹介と問題点の指摘等に関しては、次月号にて紹介したいと考えております。

一方、「罪」の部分です。簡単に「それなり」の答えを得ることができるので、自ら深く考える必要がなく、「コピペ」や「盗用・なりすまし」といった安直な思考方法が幅を利かして、自分なりの個性を發揮するための探求心が重視されなくなる傾向が強まります。昨日の朝日新聞の1面では、早くも小中高生向けに「作文コンクール 生成AIは禁止」という記事が掲載されております。具体的には、博報堂教育財団主催の「読書推せん文コンクール」の応募要領に「自分以外の人やAIが作成したり考えたりした文章での応募はできません」という一文が追加されております。とはいえ、生成 AI 使用の文章かどうかを見抜くのは容易ではなく、「いちごっこ」の状態が当面続くこととなるでしょう。医学の分野における病気とそれに対する治療方法と同様に、これも文明における成長発展の証し?と理解していくほかありません。より深刻なのは、他人が必死になって生み出した成果物を、いとも簡単にただ取り（横取り）できてしまうことです。知識の幅広い公開と活用を目指す一方、著作権等を如何に保護していくかという、利用者と運営管理者、知的財産権者の云わば三つ巴の攻防が今後一層激化していくと思われれます。

## 《和奏・遼真通信》

和奏の高校では学年を縦割りした1・2・3年で1つのブロック単位での活動があり、このつながりで学校祭の準備やアドバイス等先輩から後輩へ教えていく仕組みとなっているそうです。このブロック毎の交流を目的としたスポーツ大会があり、和奏はサッカーに参加したようです。ブロックカラーに合わせておそろいのクラスTシャツを作成し、自分のクラス以外の他学年の応援をして白熱したようです。

遼真は、部活動で野球とサッカーを週1日ずつやっていますが、この梅雨模様でたまたま木曜日に毎週雨が続き、サッカーがグラウンドで練習できなくてがっかりしています。また、先日は部活からの帰宅途中で急に土砂降りの雨が降り出し、傘を持っていなかった為ずぶ濡れになってしまったということがありました。これも思い出の1ページになりそうです。

(令和5年7月3日 所長 橋本)

