

区画整理事業の補償と税金

町 土地区画整理組合

目 次

1 . 補償金と税金	2
2 . 所得税の確定申告	4
3 . 補償金の課税上の取扱い	5
4 . 曳家移転する場合の税務申告	6
移転費用として支出した場合	
5 . 新(再)築又は取壊した場合の税務申告	8
(1) 5,000万円特別控除の特例	
(2) 代替資産を購入した場合の特例	

添付資料 (様式集)

1 補償金と税金

補償金には税金がかかります

区画整理事業では、建物等の移転に伴い各種の補償金が交付されます。交付された補償金は、原則としてその年の譲渡所得や一時所得等とみなされ、所得税が課税されます。

補償金には課税の優遇措置があります

区画整理事業や収用事業のような公共事業に伴う補償金収入については、被補償者の税の負担を軽減するため、所得税法や租税特別措置法により課税の優遇措置が設けられています。

< 所得税法による課税の優遇措置の概要 >

資産の移転に要する費用として交付された補償金を、交付の目的に従って移転費用として支出した場合、その支出額については課税されません。(所得税法第44条)

< 租税特別措置法による「収用等の課税の特例」の概要 >

下記の特例のうち、どちらかを選択できます。

譲渡所得のうち5,000万円までは課税されません。(措法第33条の4)

代替資産の取得に支出した額には課税されません。(措法第33条)

「収用等の課税の特例」は、補償金のうち資産の対価として交付された「対価補償金」について適用することができます。

(「対価補償金」に該当する補償金の種類等についてはP 5を参照。)

尚、「収用等の課税の特例」の適用には一定の要件があります。

◎税の知識 - [所得の分類]◎

所得税は、所得を内容によって 10 種類に分類して計算されます。

- 利子所得 : 預貯金の利子や投資信託の収益の分配等に係る所得
[計算] 収入金額 = 所得金額
- 配当所得 : 法人から受ける利益の配当、余剰金の分配等に係る所得
[計算] 収入金額 = 所得金額 (負債の利子は除く)
- 不動産所得 : 不動産、不動産の上に存する権利 (借地権等)、船舶や航空機の貸付けによる所得
[計算] 収入金額 - 必要経費 = 所得金額
- 事業所得 : 農業、漁業、製造業、卸売業、小売業、サービス業などから生ずる所得
[計算] 収入金額 - 必要経費 = 所得金額
- 給与所得 : 俸給、給料、賃金等に係る所得
[計算] 収入金額 - 給与所得控除額 = 所得金額
- 退職所得 : 退職手当、一時恩給等に係る所得
[計算] (収入金額 - 退職所得控除額) × 1/2 = 所得金額
- 山林所得 : 山林の伐採・譲渡による所得 (取得後5年以内の伐採譲渡を除く)
[計算] 総収入金額 - 必要経費 - 特別控除額 (50万円) = 所得金額
- 譲渡所得 : 資産の譲渡による所得
[計算] 総収入金額 - 必要経費 (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額 (50万円) = 所得金額
- 一時所得 : から 以外のうち、営利を目的とする継続的行為から生じた所得以外の一時的所得で労務その他役務 (サービス) や資産の譲渡の対価としての性質を持たない所得
[計算] 総収入金額 - 支出金額の合計額 - 特別控除額 (50万円) = 所得金額
- 雑所得 : から のいずれにも該当しない所得
[計算] 総収入金額 - 必要経費 = 所得金額

補償金のうち、建物等に係る補償金は譲渡所得又は一時所得に該当し、営業休止補償や家賃減収補償等は事業所得又は不動産所得、雑所得に該当します。

2 所得税の確定申告

サラリーマンの方も給与以外の所得の合計額が20万円以上の場合には、確定申告が必要となる場合があります

毎年の所得税を源泉徴収によって納めているサラリーマンの方でも、資産の譲渡や利子・配当による所得など給与以外の所得が生じた年には、確定申告による納税が必要となります。したがって、補償金の交付を受けた年の所得税の納税は確定申告によって行なうこととなります。

所得税額はその年の全ての所得の総合計によって計算されますので、サラリーマンの方は会社からの給与所得と補償金による所得、さらに利子や配当による所得などがあればそれらを合わせて申告することになります。

自営業の方の場合は、補償金による所得と事業所得等についても同様です。

確定申告の時期

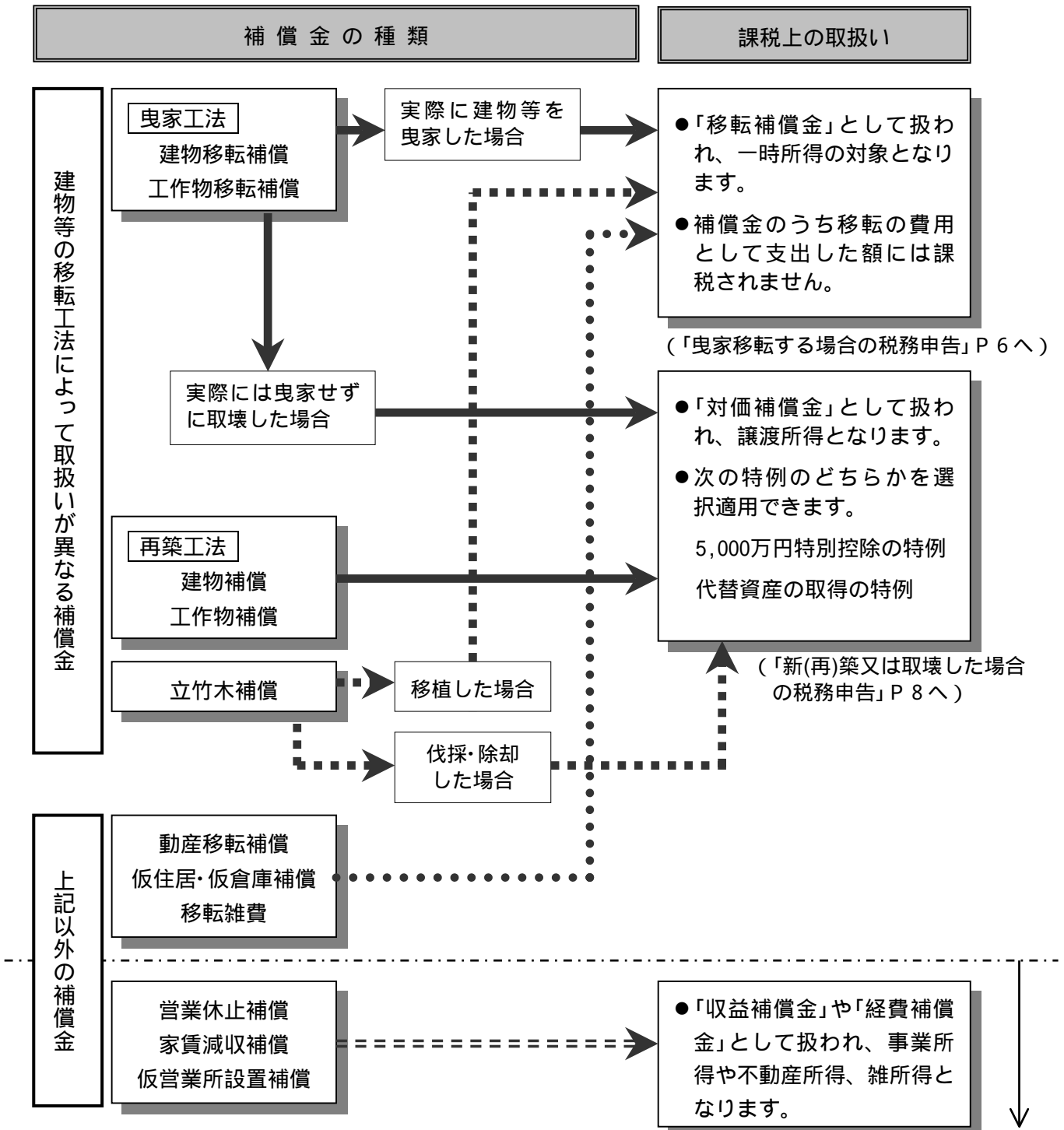
補償を受けた日 の属する年の1月1日から12月31日までの合計所得を、翌年の2月16日から3月15日までの間に、住所地の所轄税務署に申告します。

「補償を受けた日」とは、「移転契約の効力が生じた日」すなわち「移転に承諾した日」を指します。

移転に要した費用等が未確定の場合には、その部分について課税の延期が認められます。(後述参照)

3 補償金の課税上の取扱い

補償金受領後、皆様の実際の使い方により課税上の取扱いが異なります



この資料では以下の補償金は説明の対象としていません。個別にご相談させていただきます。

4 曳家移転する場合の税務申告

移転費用として支出した場合（所法第44条）

課税上のポイント

次の補償金を事業施行者から提示された移転方法（＝曳家）に従って支出した場合は、支出した額については所得税は課税されません。

- ・ 曳家工法の建物移転補償、工作物移転補償
- ・ 立竹木補償（移植した場合）
- ・ 動産移転補償
- ・ 仮住居、仮倉庫補償
- ・ 移転雑費

で残額が生じた場合は、その残額は一時所得として課税対象とされます。一時所得の総所得算入額は次の式によります。

$$\left(\begin{array}{c} \boxed{\text{総収入金額}} - \boxed{\text{支出金額の合計額}} - \boxed{\text{特別控除額 (50万円)}} \end{array} \right) \times 1/2 = \boxed{\text{所得算入金額 (課税対象額)}}$$

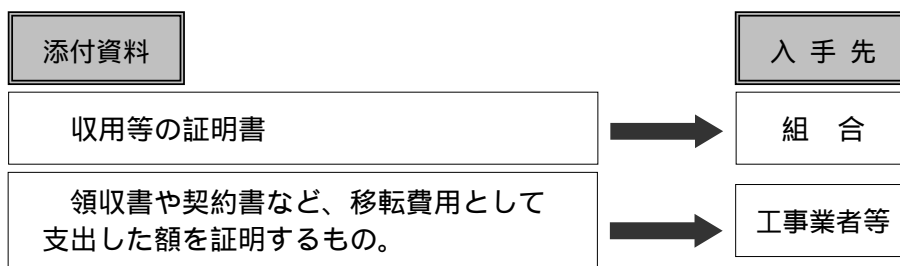
[一時所得]

サラリーマンの方で、補償金を含む給与以外の所得の合計額が20万円以下の場合には、確定申告は不要です。

申告の手続き

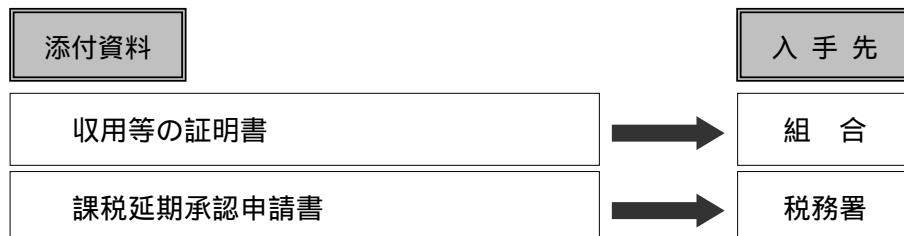
補償を受けた年内に移転を完了した場合

補償を受けた年分の確定申告書に、次の書類を添付して申告します。



補償を受けた年内に移転が完了しない場合

建物等の移転が翌年以降となり支出する時期が遅れる場合には、移転が完了する日の属する年まで課税の時期を延期することができます。その場合は、補償を受けた年分の確定申告書に、次の資料を添付して申告します。



確定申告が不要な場合(給与以外の所得の合計額が20万円以下の場合)には、課税延期承認申請書のみを提出。

5 新(再)築又は取壊した場合の税務申告

曳家移転補償でも新(再)築を行なうなどして建物等を取壊した場合には、交付された補償金は税務上「対価補償金」として扱われ、資産の譲渡に伴う「譲渡所得」とみなされます。

譲渡所得の税務申告では「5,000万円特別控除の特例」(措法第33条の4)と「代替資産の取得の特例」(措法第33条)のどちらかを選択することができます。

[1] 5,000万円特別控除の特例 (措法第33条の4)

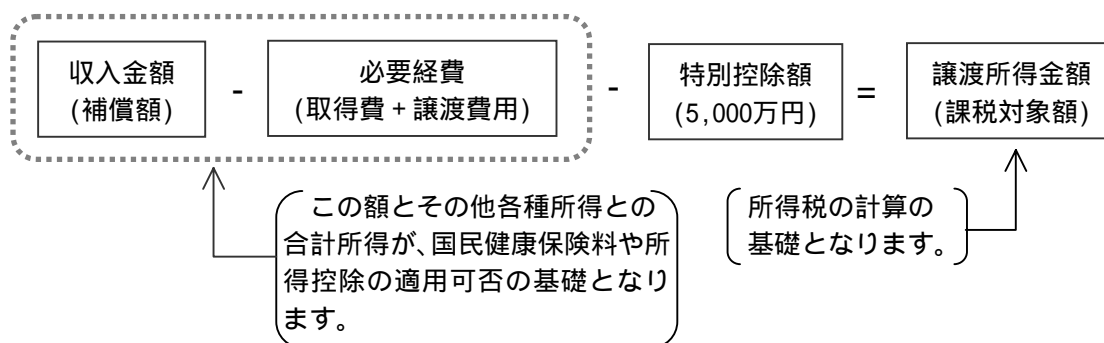
特例のポイント

譲渡所得(「対価補償金」として扱われる下記の補償金が該当します。)から最高5,000万円を控除することができます。

- ・ 曳家工法の建物移転補償、工作物移転補償で
実際には建物を取壊した場合
- ・ 再築工法の建物補償、工作物補償
- ・ 立竹木補償で実際には伐採した場合

適用上の注意点

各種所得控除(配偶者特別控除など)の所得制限や国民健康保険料の支払額などは、5,000万円特別控除前の合計所得額によって判断されるため、影響を受ける場合があります。



地区内に複数の物件を所有している方が2年以上に分けて各資産の補償を受けた場合、5,000万円特別控除の特例の適用は「原則」最初の年に限られます。

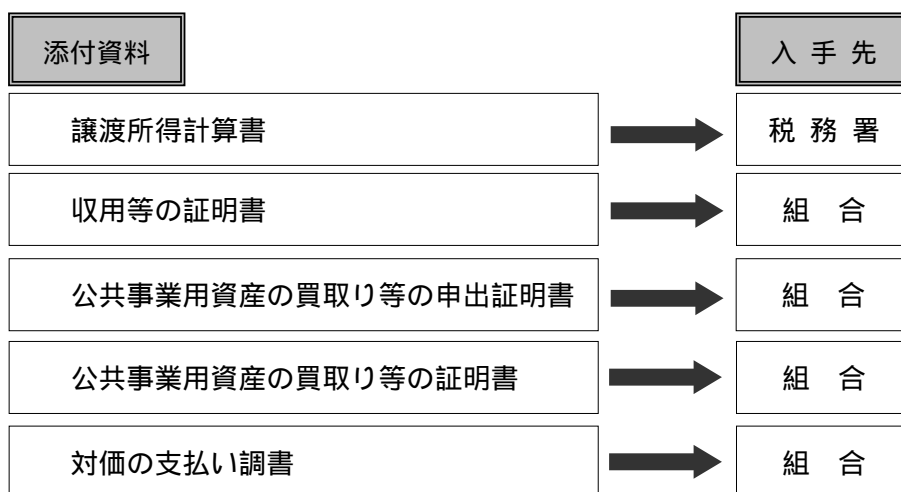
（例えば、A物件の移転契約を平成10年に、B物件の移転契約を平成11年にした場合、この特例の適用はA物件に限られます。）

また、最初の移転の申し出から6ヶ月以内に応諾した場合に限られます。

「代替資産の取得の特例」（次頁参照）との併用はできません。

申告の手続き

補償を受けた年分の確定申告書に特例の適用を受ける旨を記載したうえで、次の書類を添付して申告します。



サラリーマンの方で、給与以外の所得の合計額(5000万円特別控除後の所得)が20万円以下の場合には確定申告は不要となります。

[2] 代替資産を取得した場合の特例（措法第33条）

特例のポイント

次の補償金を、移転物件に代わる建物等（以下、代替資産といいます。）

の取得に充てた場合（又は取得に充てる予定の場合）は、その充てた額（又は予定額）については、譲渡がなかったものとみなされ所得税は課税されません。（但し、代替資産の認定については一定の要件があります。）

- ・ 曳家工法の建物移転補償、工作物移転補償で
実際には建物を取壊した場合
- ・ 再築工法の建物補償、工作物補償

で残額が生じた場合は、その残額は譲渡所得として課税されます。

5,000万円特別控除の場合とは異なり、最初から譲渡がなかったものとされ収入額から差引かれます。

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{収入金額} \\ \hline \text{(補償額)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{代替資産の} \\ \text{取得費} \\ \hline \end{array} \right) - \begin{array}{|c|} \hline \text{必要経費} \\ \text{(取得費 + 譲渡費用)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡所得金額} \\ \text{(課税対象額)} \\ \hline \end{array}$$

適用上の注意点

(1) 代替資産の取得時期

特例適用の対象となる代替資産は、原則として補償を受けた年内か、移転に承諾した日から2年以内に取得するものに限られます。但し、事業施行者側の理由によって2年以内に代替資産を取得できない場合等は、取得の期限を延長することができます。

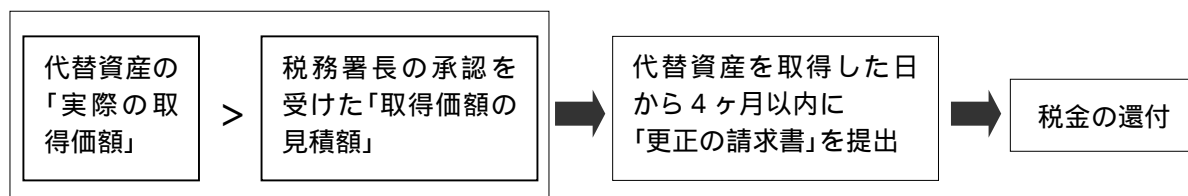
(2) 「取得する予定」の場合の手続き

「取得価額の見積額」の承認

補償を受けた年の翌年以降に代替資産を取得する予定の場合は、確定申告までに「取得価額の見積額」を納税地の税務署長に提出して、承認を得る必要があります。

「更正の請求」の手続き

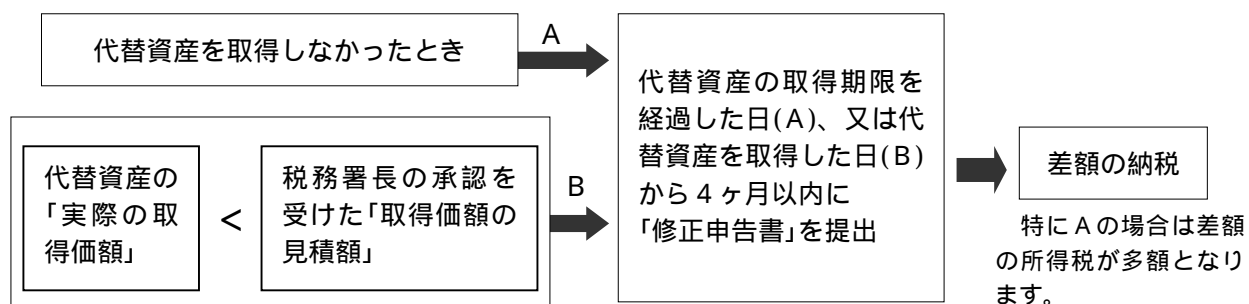
代替資産の実際の取得価額が、承認を受けた「取得価額の見積額」よりも多い場合には、「更正の請求」の手続きによって税の還付を受けることができます。



「修正申告」の手続き

代替資産を期限までに取得しなかった場合や、代替資産の実際の取得価額が承認を受けた「取得価額の見積額」よりも少ない場合には、「修正申告」の手

続きを行ない差額の所得税を納めなければなりません。



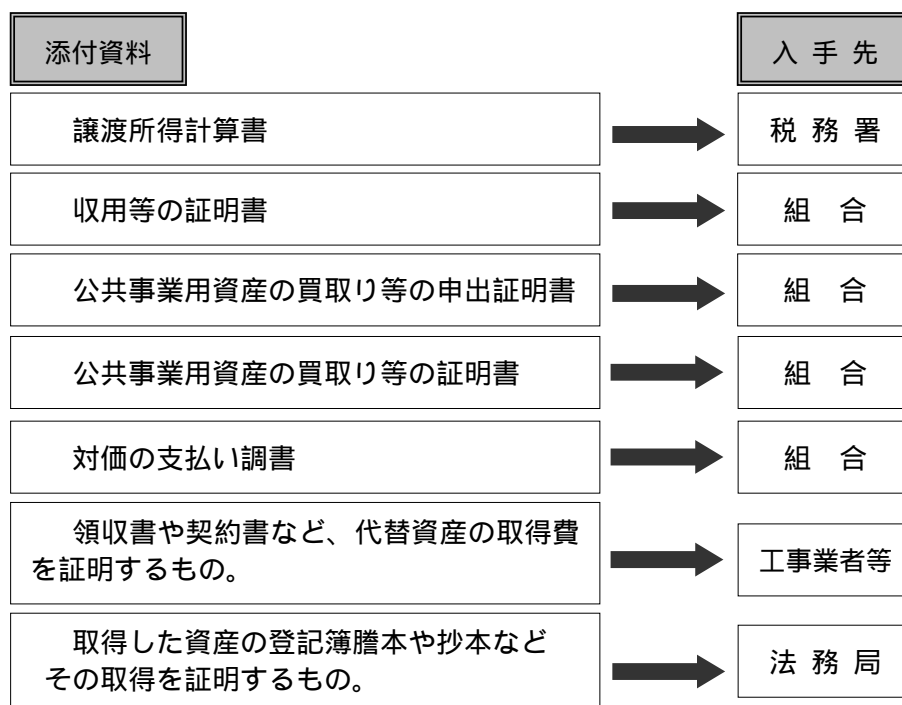
(3)特例を適用できる時期

地区内に複数の物件を所有している方が2年以上に分けて各資産の移転補償を受けた場合、「5,000万円特別控除」の適用は最初の年に限られていますが(前節参照)、「代替資産の取得の特例」は何年でも適用を受けることができます。

但し、「5,000万円特別控除」との併用はできません。

申告の手続き

補償を受けた年分の確定申告書に措法第33条の適用を受ける旨を記載したうえで、次の書類を添付して申告します。



「取得する予定」である場合には、は取得した日から4ヶ月以内に提出。

◎参考 - 「収用等の課税の特例」の比較◎

	5,000万円特別控除の特例	代替資産を取得した場合の特例
概要	下記の対価補償金による譲渡所得から5,000万円までを控除できます。	下記の対価補償金のうち、移転物件の代替資産の取得に充てた額は譲渡所得に含まれません。
適用できる補償金	曳家工法の建物補償、工作物補償（移転物件を取壊した場合） 再築工法の建物補償、工作物補償 立竹木補償（伐採した場合）	曳家工法の建物補償、工作物補償（移転物件を取壊した場合） 再築工法の建物補償、工作物補償
課税対象とならない額	最高 5,000万円 まで 〔対価補償金が5,000万円以下の場合には全額が課税対象外〕	代替資産の取得費用 〔対価補償金の全額を取得費用に充てた場合は全額が課税対象外〕
適用上の注意点等	・最初に補償を受けた年のみ ・同一事業内での適用は1回限り ・申し出から6ヶ月以内の応諾	・補償を受けた年 ・同一事業内で何年でも適用可能 〔代替資産の取得時期は、補償を受けた年内補償時から2年以内〕 ・代替資産の認定に一定の制限あり
適用上の留意事項	国民健康保険に加入している場合 翌年の保険料は5,000万円特別控除前の合計所得額に基いて決められるため、増額する場合があります。	「代替資産を取得する予定」の場合 代替資産の取得価額の見積額が実際の取得価額よりも少ない場合には、「修正申告」による差額分の納税が必要となります。
	各種所得控除への影響 各種所得控除の適用については、5,000万円特別控除前の合計所得額で判定されるため注意が必要です。 (例) 配偶者控除、扶養控除 配偶者、扶養親族の合計所得35万円以下 高齢者控除、配偶者特別控除 納税者の合計所得1,000万円以下 寡婦控除 納税者の合計所得500万円以下	
		代替資産に係る税金 代替資産の取得により、次の税金が課せられます。 不動産取得税 登録免許税 印紙税