

B-8.3 補償の税務【その三、実務処理の留意点】 Digest

1) 補償対象者と課税対象者

～ハンコを押したのも補償金を受け取ったのも、私じゃないの？～

課税の客体は補償金による所得であり、課税対象者は補償の目的となった物件について適正な権利を有する者となるので、補償契約の相手方と納税義務を負う者を的確に仕分けしなければならない。対象となる物の真正な権利者が即ち申告・納税義務者である。

例】・建物移転 ⇒ 土地所有者 建物所有者 借地借家権者 抵当権者

・土地使用契約 ⇒ 土地所有者 耕作等権利者 補償金受領者

・立竹木移転契約⇒ 土地所有者 立竹木所有者 補償金受領者

* 委任行為等がある場合は特に注意が必要で、書面による確認が必要

- ・ 補償契約締結に関する権限委任
- ・ 補償金の請求、受領に関する委任
- ・ 物件の所有に関する土地所有者の証明と所在土地との関係
- ・ 同一の書面に記名押印がある場合の真正な権利者と権利内容 等

* 共有の場合は、持分に応じた課税が原則

2) 確定申告の時期

～契約はしたけど、まだお金は貰ってないが…。～

補償契約の締結日が譲渡のあった日とされるので、次年の2/16～3/15までの間に確定申告を要する。よく、補償金残額の支払いを受けていないので申告しなくてもいいのではないか、という質問は多いが、申告義務は『権利発生主義（或いは「債権確定主義」）の原則』によるとされているので、確定申告は契約時点の年分として整理される。

なお、実際の課税は、移転等の実行による補償金の授受があった以降に賦課されるのが本旨であるが、この場合、申告時に一定の承認（課税延期等）手続きが必要。

申告について、解説書等においては「収用とか、買取りのあった日」と表示されることがあるが、これは税体系の本質である「契約内容の効力発生または引渡し」主義の考え方に立った説明で、補償金に係る実際の税務は「債権の確定」により処理されている。

- ・ 収用のあった日 …… 裁決書が到達した日又は和解調書が作成された日
- ・ 買取りのあった日…… 現実に引渡しを受けた日

3) 分離課税

～いつもと違う大きな額が収入となるが、合算されると大変な事になる。～

所得税は総合課税が原則だが、①利子、配当所得および山林所得 ②土地建物の譲渡（長期、短期とも）所得 については「分離課税」方式による独自の計算方式と税率が適用される。

この分離課税とは、いろいろな所得を合算した高額所得等の場合の「超過累進税率」は適用されず、他方で「租税特別措置法」を適用する場合等の措置法の趣旨があり、この所

得に見合った課税体系といえる。

申告は「分離課税用申告書」により、譲渡所得に係る特例適用の場合はその根拠条文を記載する。

4) 「課税の繰延べ」と「課税の延期」

～現場及び権利者にあつて、この二つが混同することがある。～

双方とも語感において類似しており混濁する場合があるが、全く異なる制度なので外部での説明等に際しては留意したい。

「課税の繰延べ」とは、代替資産を取得した場合において従前の資産の譲渡等がなかったものとし、当該従前資産の取得費の額等を代替資産に引継ぐこととして、この時期の実課税を繰り延べる仕組みの制度である。

「課税の延期」とは、権利発生主義による譲渡があつたとされる年分の所得として確定申告すべきところであるが、補償契約上の移転期限が未到達で実際の移転除却も実行していない場合においては補償金の支払いを受けてないので課税賦課が妥当でなくなる。つまり、実際の所得が伴っていないこと、並びに一時所得（移転補償金）等の経費（移転に要した費用）が確定していないこと等により、納税額を計算できない場合の申告手続きで、この場合は申告の段階で「延期願い」により承認を得て、然るべき時期に課税額を申告する方法で、これを『課税延期』と称している。

5) 区画整理事業と「事前協議」

～様式からは、事業対象の土地・物件を特定した上で協議するようになっているが。～

現行制度のスタイルとして正式に確立したのは昭和52年当時と推察される。[昭和52.6.9 国税庁長官発、建設事務次官宛「事前協議（課税の特例制度の運用について）に関する協力要請」]

様式は、基本部分で収用事業のように事業の認可時点で補償対象を特定できるものの想定となっている。従つて、区画整理等においては、その趣旨に沿つて若干アレンジした資料とならざるを得ないが、説明協議の時点で理解を得ておき、事業期間中はそれをフォローしていく方法がある。

6) 「申し出証明」と「買取り証明」及び「対価の支払い調書」

(1) 各種の法定調書

① 「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」【申し出証明】

[権利者×1、税務署×1、起業者×1]

② 「公共事業用資産の買取り等の証明書」 【買取り証明】

[権利者×1、起業者×1]

③ 「〇〇年分不動産等の譲受けの対価の支払調書(収)」【対価の支払い調書】

[税務署×2、起業者×1、(権利者×1…法定事項ではないが、実務において送付しておく事が望ましい。)]

(2) 作成と交付（提出）

- ①【申し出証明】 事業者が最初に取り等申し出を行った都度作成し、権利者に交付する。なお「申出証明書（写）」は翌月 10 日までに税務署長に提出することになっている。【所得税法施行規則第 15 条第 3 項】
- ②【買取り証明】 事業者が買取り（契約）等を行った都度作成し、権利者に交付する。
- ③【対価の支払い調書】 同一人の当該年中の支払い金額が一定額を超える場合に税務署長に提出しなければならない。【所得税法施行規則第 15 条第 2 項・第 4 項】
提出期限は、買取り等の日により原則的に次のとおりである。

・ 1 月から 3 月までの期間	提出期限 4 月末日
・ 4 月 6 月	7
・ 7 月 9 月	10
・ 10 月 12 月	翌年の 1 月末日

注記）上記各帳票の権利者に対する交付、又は税務署長に対する提出期限について、現場においては全て併せて翌年の 1 月末日までとして事務処理している実態がある。これは、譲渡所得等の申告が翌年の 2 月以降である事、及びその都度では双方の事務が煩雑である事等のための簡便方法に依っているに他ならず、本来は前述の通りであることを認識し、その上で税務署当局と協議し、当該所轄での取扱い方法等を地区毎にルール化する必要があると思慮される。

(3) 調書類の法根拠

「支払い調書」

- ・ 所得税法第 225 条 …支払い調書または支払い通知書の提出義務について
- ・ 所得税法施行規則第 91 条 …支払い調書等の様式（別表 5 の 1 から 5 の 23）
 - 5 の 21 「不動産の使用料等の支払い調書」
 - 5 の 22 「不動産等の譲受の対価の支払い調書」
- ・ 租税特別措置法第 33 条の 4 第 4 項 …特別控除等の適用を受けようとする旨を確定申告書に記載し、かつ、買取り等の申し出があったことを証する書類を添付する。
- ・ 同法 第 65 条の 2 第 4 項（法人の場合、… 同上趣旨）
- ・ 租税特別措置法第 33 条の 4 第 6 項 …事業施行者は、買取り等の申し出があったことを証する書類の写し及び買取り等に係る支払いに関する調書を、所轄税務署に提出しなければならない。

「申し出証明」及び「買取り証明」

- ・ 租税特別措置法施行規則第 15 条第 2 項各号 …法第 33 の 4 第 4 項で規定する大蔵省で定める書類として「買取り等の申し出があったことを証する書類」及び「買取り等があったことを証する書類」
- ・ 同規則 第 22 条の 3 第 3 項 …法第 65 条の 2 第 4 項に関して同趣旨
- ・ 国税庁長官通達（昭和 38.5.8）…確定申告書等に添付すべき書類等の様式

7) 所得税法第 44 条（不算入）と移転補償金の処理実務

移転補償金に関し所得税法本則において、移転に要した費用は所得に算入しない旨の規定があるが、一つの申告書に他の補償種別の補償金が混在していることが多く、本則の趣旨はさておき、当該規定の実務としての処理方法が明確でなく（特に分離課税の対象も同じ申告書でなされる場合）、敢えて当該条項を発動する意味性は少ない。すなわち、一時所得にあっては移転に要した費用を移転経費で計上することにより規定の趣旨が整理されるのである。

8) 特に「立竹木補償」

樹木等は基本として代替資産の概念に該当しないと云われている。この補償は移植・伐採、営業に供しているか否か、一方権利者はどのように移転又は除却したか等の要件が絡み、申告者・税務当局・事業者のそれぞれで見解が分かれることがある。

極端な例として、移植したがその手間は家族で賄った場合の経費とか、移植補償を受けた者が全部を伐除した場合「対価」の認定を受けることが出来るか、等の大きな問題を内在している。

9) 特に「移転雑費」

一部の有識者および私的見解からすれば、この補償項目の中の細項目別に次のように区分されるのが本筋かと思われるのが「移転雑費」である。

対価補償金　：　建築確認代願費、登記費用　等

移転補償金　；　移転先選定費、地鎮祭費用、官公署手続き費用　等

収益補償金又はその他の補償金　；　就業不能損失

なお、対価部分については、代替資産の資本的支出と見る向きもある。

現在、課題ありとしながらも殆どの税務署から「移転雑費」を括って「移転補償金」とする指導がなされている、と推察される。しかし、前掲の課税区分一覧における移転雑費の位置づけからも、建物に付随する「対価」の扱いこそ然るべきだ、とする意見もある。

以　上