

収用等の場合の特別控除 ～譲渡所得の特例 1～

平成 28 年 11 月作成



今回からは、譲渡所得に関して数ある特例のうち、比較的適用件数が多いものについて、いくつかその概要を説明していきたいと思えます。第一回は「**収用交換等の場合の譲渡所得の 5 千万円の特別控除**」の特例についてです。この特例は土地収用法やその他の法律で収用権が認められている**公共事業のために土地建物を売却した場合に受けられます**。

「収用」とは、公共の利益となる事業（道路、河川、鉄道、航空、港湾、学校等に関する事業）の用のため、土地等を、国や地方公共団体等が強制的に取得することをいいます。身近で多いのは道路の新設や拡幅の場合でしょうか。

ただし、通常はいきなり強制的に収用されるのではなく、任意契約に基づいて土地等を買取る交渉が行われます。強制的に収用されたのではなく、このような交渉に基づく売買でも、土地収用法に規定する事業のための売買であれば、この特例の適用ができます。

この特例の適用を受けるためには以下の要件を備えることが必要です。

- (1) **売却した土地建物は固定資産であること**（不動産業者等が所有する棚卸資産は不可）
 - (2) **その年に公共事業のために売った資産の全部について**収用等に伴い**代替資産を取得した場合の課税の特例を受けていないこと**（重複適用不可）
 - (3) **買取り等の申出があった日から 6 か月を経過した日までに土地建物を売却すること**
 - (4) 公共事業の施行者から**最初**に**買取り等の申し出を受けた者**（その者の死亡に伴い相続又は遺贈によりその土地建物を取得した者を含みます）**が売却していること**
- 上記の要件を満たした場合の譲渡所得は下記の算式により計算します。

$$\text{譲渡価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡経費}) - \text{特別控除}^* = \text{譲渡所得}$$

※ 特別控除の額は「譲渡価格 - (取得費 + 譲渡経費)」と 5,000 万円とのいずれか少ない金額となります。

なお、この特例を適用することにより、確定申告をする義務がなくなる場合には申告をする必要はありません。また、**通常土地建物が収用される場合には下記①のほかに②～⑤のような補償金を合わせて受け取ることがあります**。当該補償金については**下記に所得区分に応じて申告納税が必要**になるため、申告しないでよいケースは少ないかもしれません。

	補償金の種類	所得の区分
①	対価補償金	譲渡所得・山林所得(課税の特例適用可)
②	収益補償金	不動産所得・事業所得・雑所得等
③	経費補償金	不動産所得・事業所得・雑所得等
④	移転補償金	一時所得 ただし、建物等の移築・曳家等のための保証であるが、その建物等を取り壊した場合には対価補償として取り扱うことができる(課税の特例適用可)
⑤	その他対価補償金に該当しない補償金	実態に応じた所得区分(不動産所得・事業所得・雑所得等)

③～⑤については補償の目的のために支出した金額がある場合にはその残額に対して課税されます。