

各種税金について

土地代金、物件の補償金を受け取っていただくと、譲渡所得等となり、所得税・住民税の課税の対象となりますが、公共事業にご協力いただいているのですから、所得税・住民税の負担が増えないよう特例が設けられています。

所得税・住民税とは

所得税

毎年1月1日から12月31日までの間の個人の所得に対してかかる国税のことです。翌年に前年の所得から算出された所得税を納付することを「確定申告」といいます。

住民税

住民税とは市民税と県民税のことをいい、前年中に所得のあった人に課税されるもので、その人の前年1年間の所得に応じて課税される「所得割」と、所得の多少にかかわらず広く均等に一定の税額で課税される「均等割」があります。

所得税・住民税の特例

④5,000万円の特別控除の特例（租税特別措置法第33条の4）

補償金から取得費及び譲渡費用を控除した残額から最高5,000万円を控除して所得の計算が行われます。ただし、引越し代等の動産移転補償や移転等に係る補償の移転雑費については、譲渡所得とはならないため、特別控除の対象にならず、一時所得として申告していただくことになります。

区分	内容	所得税・住民税の計算
土地売買代金	売却する土地の補償	補償額の合計から取得費・経費を引いた額から最高5,000万円（注1）を引いて計算します。
建物移転補償	居宅や倉庫等の移転補償（注2）	一時所得として計算します。
工作物移転補償	塀やカーポート等の移転補償（注2）	
立竹木移転補償	庭木等の移植補償（注2）	
動産移転補償	引越し代等の補償	
移転雑費	移転先選定等の費用の補償	

（注1）

譲渡所得が5,000万円に満たないときはその金額が控除されます。また、次に説明する「代替資産を取得した場合の特例」とは同時に適用されません。

（注2）

建物や工作物を取壊し又は立竹木を伐採した場合は、5,000万円の特別控除の特例の対象となります。

○対象となる人

土地や建物等の補償金を受け取った人

○適用についての要件

- ①最初の買取りなどの、申出のあった日から、6か月以内の譲渡であること。
- ②一つの事業につき、資産の譲渡が年をまたがって、2か年以上に分けて行われた場合には、最初の年に譲渡した資産についてのみ、特例の適用があります。

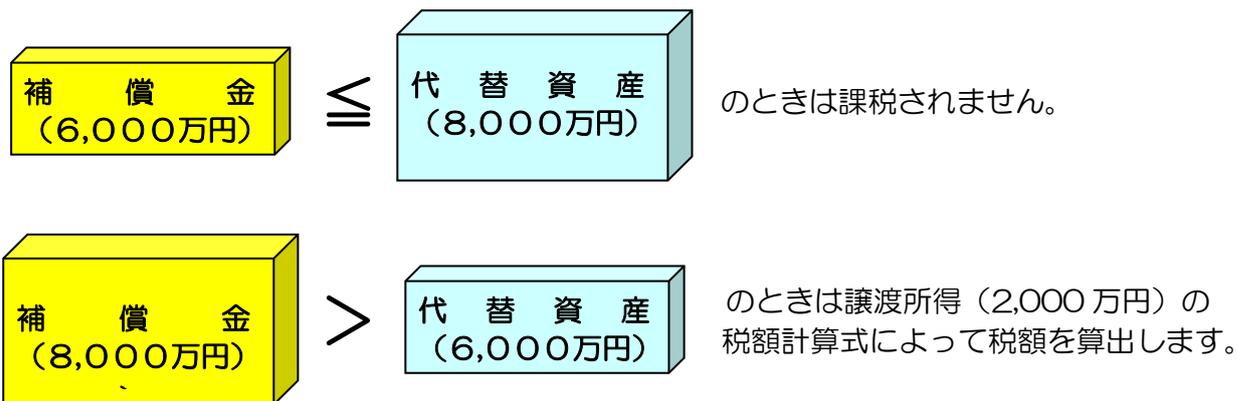
②代替資産を取得した場合の特例（租税特別措置法第33条）

対価補償金で代わりの資産を取得した場合には、代替資産の取得に充てた金額については譲渡がなかったものとして課税が繰り延べられます。そして残額に相当する金額については譲渡があったものとして所得の計算が行われます。

○対象となる人

土地や建物等の補償金を受け取り、それらの代替資産として新たに土地や建物等を取得した人

○代替資産を取得した場合の譲渡所得の金額の計算



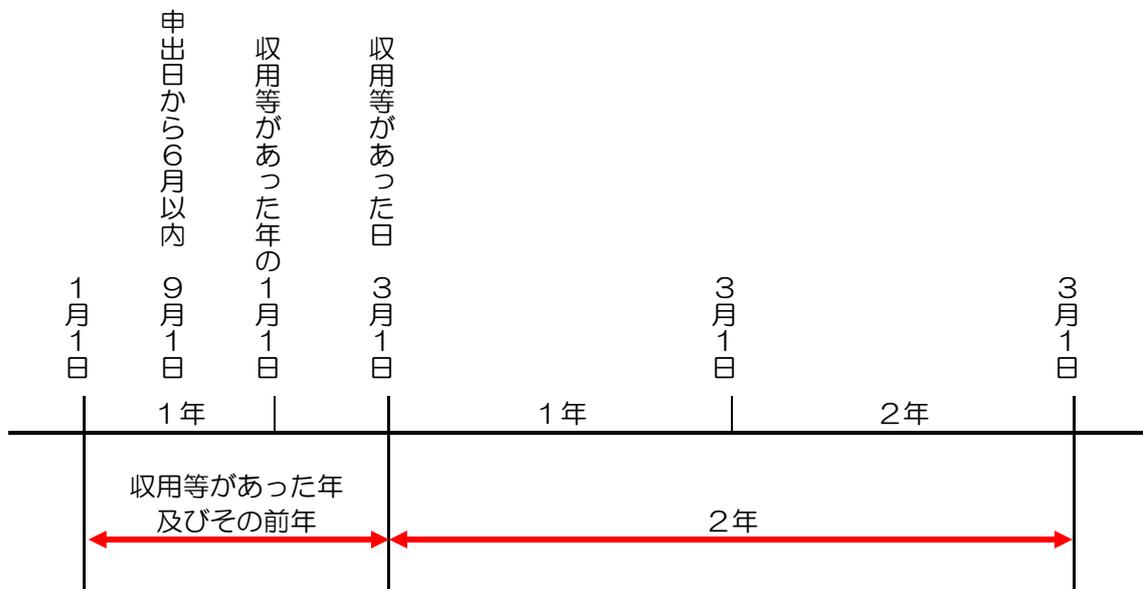
※代替資産の特例を選択した場合には譲渡所得の特別控除（5,000万円）はできません。

○代替資産の取得時期

代替資産の取得期限は、原則として収用等があった日から2年以内ですが、先行取得も条件により（注2）代替資産を取得したものとして取り扱われます。

（注2）

事業認定や買取りの申出などがあった日以降に取得することが原則となります。



◎代替地提供者に対する特別控除（1,500万円）の特例（租税特別措置法第34条の2）

公共事業のために用地を買収された人の代替地に充てるための土地等を事業施行者に譲渡した場合は、代替地を提供した人の譲渡益から最高1,500万円が控除されます。

この特別控除は代替地の提供者のみ適用になります。

○対象となる人

今回の事業に直接必要な用地を譲渡する人ではなく、用地を買収された人の代替地に充てるための土地を譲渡した人

○代替地提供者の譲渡所得の金額の計算

$$\text{収入金} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \begin{cases} \text{最高1,500万円もしくは} \\ \text{土地の補償金(注3)の} \\ \text{いずれか低い額} \end{cases} = \text{譲渡所得の金額}$$

(注3)

たとえば用地を買収された人の土地の補償代金が800万円の場合は、特別控除の額は800万円になります。

○適用についての要件

- ①収用の対象に充てられることとなる土地であること
- ②棚卸資産でないこと
- ③契約が事業施行者・代替地提供者・起業地所有者の三者による一括契約であること

【注意】

- ・契約後に代替地を購入した場合、特別控除は適用されません。
代替地提供者に対する特別控除を適用させる場合は、必ず契約前に事業施行者に相談してください。
- ・親戚や知人から安く買うなど市場価額と著しく差がある場合は適用されません。

【メモ】

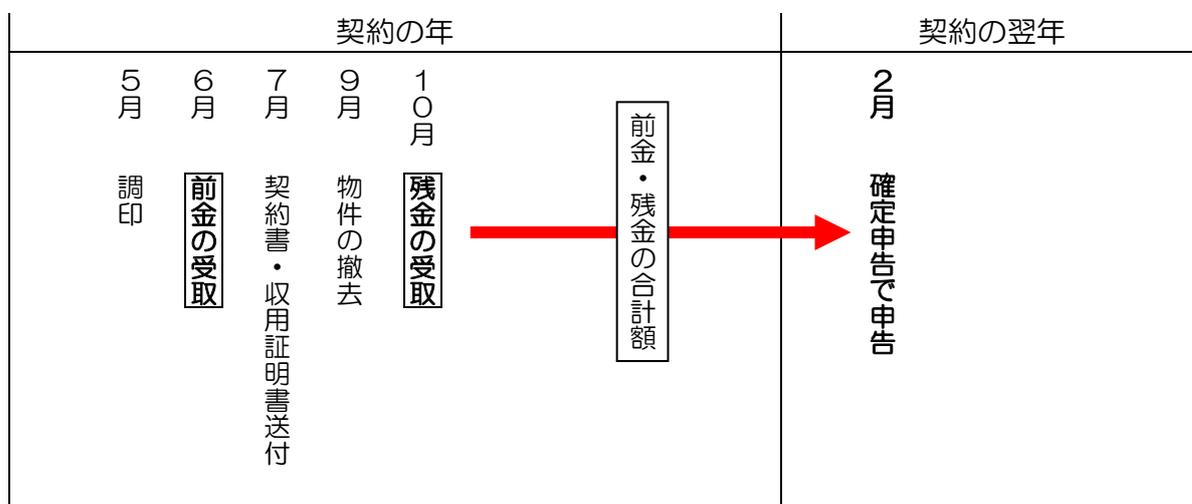
特例を受けるための手続

確定申告

補償金が支払われた場合、確定申告でその所得を申告する必要があります。確定申告とは前年の1月から12月までの所得を総決算し、その所得金額についての税金を確定し精算する手続で、2月中旬から3月15日までに1月1日現在住所がある所管の税務署に申告するものです。

○申告時期について

基本は補償金が支払われた次の年の確定申告で申告が必要となります。ただし前金・残金で年をまたがって支払われた場合や、移転等に時間がかかった場合等は「課税延期承認申請書」を税務署に提出することで精算が済んだ次の年の確定申告で申告することができます。



○申告方法について

申告書 B・分離課税用申告書に適用条項を記載するとともに、後日契約書と同時に送付する「買取り等の申出証明書」・「買取り等の証明書」・「収用証明書」を添付して申告するようになります。

申告については、所管税務署か税理士にあらかじめ相談するなどして、正しい申告を行ってください。

住民税への影響や扶養等の判定について

所得控除（扶養控除や配偶者控除など）の要件は、収用の特別控除額を控除する前の金額で判定することとなりますが、扶養に入れられないことがあります。その場合は、扶養者・被扶養者の所得税・住民税が上がることとなります。また、これまで住民税が非課税の方でも均等割が課税となるケースがあります。

基礎控除額の要件は、収用の特別控除額を控除する前の金額で判定することとなりますが、合計所得金額が2,400万円を超える個人について所得額に応じて控除額が逡減し、合計所得金額が2,500万円を超える個人については基礎控除の適用はありません。（令和2年分の確定申告から適用）

その他の税金等について

国民健康保険税・後期高齢者医療保険料

- 5,000万円控除の特例が適用になりますが、軽減措置を受けている方や医療費の負担割合に影響がある場合があります。
- 申告された翌年度の1年間影響があります。

介護保険料

- 第1号被保険者（65歳以上）については、5,000万円控除の特例が適用になります。
- ※住民税（均等割）については、特別控除前で判定するので、住民税（均等割）が非課税から課税になる場合、保険料に影響がある場合があります。
- 申告された翌年度の1年間影響があります。

不動産取得税

- 不動産取得税とは不動産を売買、交換、贈与、建築等によって、不動産を取得したときに取得者に1回限りかかる税金です。
- 代替資産を取得した場合、土地・家屋の価格が軽減されます。

固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」といいます）に土地、家屋を所有（登記）している人にかかる税金です。このため、売買などによって所有者の変更があった場合でも、1月1日現在の所有者がその年分の税金を全額納めることとなります。よって、年の途中で契約した場合において、福山市が残りの月日を案分して固定資産税を負担することはありません。

年金・手当等

- 児童手当、児童扶養手当、特別児童扶養手当は5,000万円控除の特例が適用になります。
- 老齢福祉年金、障害基礎年金、特別障がい者手当等は補償を受けた年の所得によって、減額支給や支給停止となる場合があります。また、その他自身で受給されている手当・一時金等について、ご不明な点があれば、担当部課又は税務署等へお問い合わせください。

税金や年金については、個人により内容が異なりますので、詳しくは最寄りの相談窓口へご相談ください。

撤去期限及び申告年度について

区 分	契約の年度		契約の翌年度		契約の翌々年度			
	契約の年		契約の翌年		契約の翌々年			
契約の年中に撤去された場合	5月 調印	6月 前金の受取	11月 物件移転の完了	12月 残金の受取	2月 確定申告で申告	引渡期限(3月)		
物件の補償で建物等があり、年度をまたがって撤去された場合 【期限延伸】	5月 調印	6月 前金の受取	期限延伸願い及び変更契約で引渡し期限の延長(契約の翌々年3月まで)		11月 物件移転の完了	12月 残金の受取	2月 確定申告で申告	引渡期限(3月)
補償対象分の土地・家屋の固定資産税の取扱い	契約の翌年度分の土地・家屋の固定資産税はかかりません。		家屋の撤去	契約の翌年1月1日	家屋の撤去	契約の翌々年度分固定資産税	契約の翌々年度分の家屋の固定資産税はかかりません。	契約の翌々年度分固定資産税
	契約の翌年度分の土地の固定資産税はかかりませんが、家屋の固定資産税は引き続きかかります。		家屋の撤去	契約の翌々年度分固定資産税	契約の翌々年度分固定資産税	契約の翌々年度分固定資産税	契約の翌々年度分の家屋の固定資産税はかかりません。	契約の翌々年度分固定資産税
			家屋の撤去	契約の翌々年度分固定資産税	契約の翌々年度分固定資産税	契約の翌々年度分固定資産税	契約の翌々年度分の家屋の固定資産税はかかりません。	契約の翌々年度分固定資産税