

税の損益分岐点(8)

～収用等に伴い受け取る 補償金について～

税理士 中根 武

公共事業のために個人及び法人の所有する資産が買い取られる場合、その買取り等が資産の所有者の意思に関係なく行われるので、買い取られた方の譲渡所得については、税負担が軽くなるためのいろいろな特例が設けられています。今回は、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」における補償金を取り上げます。補償金は、課税上次の5つに区分されて取り扱われますが、対価補償金に限って課税の特例の適用があります。

(1) 各種補償金の課税上の区分

①対価補償金(資産の対価)

・譲渡、山林所得の金額の計算上、収用等の場合の課税の特例が適用されます。

②収益補償金(事業上の減収や損失補てん)

・交付の基因となった事業の態様に応じて不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。なお、対価補償金への振り替えができる場合があります。

③経費補償金(経費の補てん)

(1) 休廃業等により生ずる事業上の費用の補てんにあてるもの

・交付の基因となった事業の態様に応じて不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。

(2) 収用等による譲渡の目的となった資産以外の資産(棚卸資産を除きます。)について実現した損失を補てんに充てるもの

・譲渡、山林所得の金額の計算上、総収入金額に算入されません。

④移転補償金(資産の移転に要する経費の補てん)

(1) 交付の目的に従って支出した場合

・各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入されません。

(2) 交付の目的に従って支出しなかった場合又は支出後残額が生じた場合

・一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。

⑤その他対価補償金としての実質を有しない補償金

・その実態に応じて、各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。ただし、所法第9条(非課税所得)第1項の規定に該当するものは非課税となります。

(2) 各種補償金の課税上の例外的取扱い

・上記(1)は各種補償金に係る課税上の原則的な取扱いですが、次のような例外的な取扱いが定められている。

①残地補償金(残地について損失が生じる場合) ・対価補償金として取り扱う。

②残地買収の対価(残地を従来利用していた目的に供することが著しく困難になるとき、その土地の収用を請求することができる) ・対価補償金として取り扱う。

③移設困難な機械装置の補償金(移設補償名義のもので、その物自体を移設することが著しく困難だと認められる資産について受ける取り壊し費用)・対価補償金として取り扱う。

④引き家補償金等(建物や構築物を引き家したり、移築するために要する)

・その建物や構築物を取り壊したときは、対価補償金として取り扱う。

⑤事業廃止の場合の機械装置等の売却損の補償金(機械装置等の売却による損失の補てん) ・事業の全部を廃止した場合等で、かつその機械装置等を他に転用することが出来ない場合には、対価補償金として取り扱う。

(3) 特例の内容

①対価補償金の全部で代替資産を取得した場合

・資産の譲渡がなかったものとみなされ、譲渡所得は課税されません。

②対価補償金の一部で代替資産を取得した場合

・譲渡資産のうち対価補償金の額から代替資産の取得価額を控除した残額に対応する部分についてだけ譲渡があったものとみなされ、譲渡所得の「収入金額」や「取得費・譲渡費用」は、次のようになります。

イ 収入金額=(対価補償金の額-譲渡費用の超過額)-代替資産の取得価額

ロ 取得費・譲渡費用=譲渡資産の取得費×{(対価補償金の額-譲渡費用の超過額)-代替資産の取得価額}÷(対価補償金の額-譲渡費用の超過額)

③代替資産の取得価額

・「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」の適用を受けた場合の譲渡所得の計算は、上記の(1)及び(2)によりますが、この特例を受けて取得した代替資産の取得価額は次の算式により計算することになります。

イ 対価補償金の全部又は一部で代替資産を取得した場合

(収用等により譲渡した資産の取得費)× $\frac{\text{代替資産の実際の取得価額}}{\text{対価補償金の額}}$

ロ 対価補償金に手持資金等を追加して代替資産を取得した場合

(収用等により譲渡した資産の取得費)+
{(代替資産の実際の取得価額)-(対価補償金の額)}

以上になります。各種補償金の内容によって、課税上の取り扱いがかなり違ってきますので、収用証明書等により、内容を適切に区分して、かつ専門家に相談してから、判断することが大事だと思います。

以上