

個人所有の不動産が収用等された場合の譲渡所得の特例

1. 収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例

(1) 特例の概要

個人の所有する不動産（構築物を含み、棚卸資産を除く。以下同じ。）が、土地収用法等の規定により収用等され、補償金等を取得した場合に、その補償金等により原則として収用等のあった日から2年以内に下記(2)の代替資産を取得したときは、収用等された不動産に係る譲渡所得について「収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例」の適用を受けることができます。個人がこの特例の適用を受ける場合の譲渡所得の金額の計算は、次の通りとなります（措法33①②）。

①補償金等の額の全部で代替資産を取得した場合

…収用等された不動産の譲渡はなかったものとされ、所得税の課税が繰延べられます。

②補償金等の額の一部で代替資産を取得した場合

…補償金等の額から代替資産の価額を控除した差額を収入金額として譲渡所得の金額が計算されます。

(2) 代替資産の範囲

代替資産とは、収用等により譲渡した資産（以下、「譲渡資産」という。）と同種の資産その他のこれに代わるべき資産として一定のものをいい（措法33①）、譲渡資産が不動産の場合は、次の①～③のいずれかに該当するものが代替資産となります。

①【同種の資産】譲渡資産が次に掲げる資産の区分のいずれに属するかに応じ、それぞれこれらの区分に属する資産であるもの（措令22④）。

- ・土地又は土地の上に存する権利
- ・建物（附属設備を含む。）又は建物に附属する一定の構築物
- ・建物に附属する一定の構築物以外の構築物

②【一組の資産】譲渡資産が①の区分の異なる2以上の資産で、一の効用を有する一組の資産となっており、かつ、その一組の資産が次の用に供される場合において、その一組の資産と同じ効用を有する他の資産であるもの（措令22⑤、措規14③）。

- ・居住の用
- ・店舗又は事務所の用
- ・工場、発電所又は変電所の用
- ・倉庫の用
- ・劇場の用、運動場の用、遊技場の用その他の用例例えば、居住用の建物とその敷地が収用等をされた個人が、その有する土地の上に居住用の建物を取

得した場合、その建物は収用等された建物とその敷地の代替資産に該当します（措通33-39）。

③【事業用資産】譲渡資産が譲渡した個人の事業用不動産であった場合に、その者が事業の用に供するため前述①及び②の資産以外の不動産を取得したときにおける、その取得した不動産（措令22⑥）。

(3) 申告手続

(1)の特例の適用を受けるためには、収用等の年分の確定申告書に一定の事項を記載し、かつ、収用証明書その他の書類を添付する必要があります（措法33⑤）。

(4) 代替資産の取得価額の見積額が実際の取得価額と異なる場合等の是正手続

収用等の年の翌年以後に代替資産を取得する予定で(1)の特例の適用を受けた後、収用等に伴う補償金等により取得した代替資産の取得価額が取得価額の見積額よりも多い場合は、代替資産を取得した日から4ヶ月以内に更正の請求を行うことにより、納めすぎた所得税の還付を受けることができます（措法33の5④）

収用等に伴う補償金等で取得した代替資産の取得価額が取得価額の見積額よりも少ない場合や代替資産を取得しなかった場合は、(1)の代替資産の取得期限から4ヶ月以内に修正申告書を提出し、所得税の不足額を納付する必要があります（措法33の5①）。

2. 5,000万円特別控除

個人が所有する不動産が収用等により譲渡され、補償金等を取得した場合において、次の要件を全て満たすときは、その不動産に係る譲渡所得の金額の計算上、最高5,000万円が控除されます（措法33の4①③）。

- ①その年中の収用等により譲渡した不動産の全部について、前述1.の特例を受けていないこと。
- ②最初に取り等の申出があった日から6ヶ月を経過した日までに不動産を譲渡していること。
- ③収用等の施行者から最初に取り等の申出を受けた者が譲渡していること。
- ④同じ収用等に係る事業において、2年以上にまたがって不動産を譲渡する場合は、最初の年に譲渡した不動産のみの適用に限られること

5,000万円特別控除の適用を受けるためには、その適用を受けようとする年分の確定申告書に、この特例の適用を受ける旨を記載し、かつ、「公共事業用資産の取り等申出証明書」その他一定の書類を添付する必要があります（措法33の4④）。