

# 税金や年金はどうなるのですか？

補償金に対する税金あるいは年金については、誰もが抱く疑問です。  
公共事業にご協力いただきますと、税法上の優遇措置を受けることができます。  
ここでは、その主なものについてご説明します。

## 1. 公共事業用地として譲渡した場合の課税の特例制度及び適用の要件

課税の特例	適用の条件(概要)	窓口
<b>1 代替資産を取得した場合の課税の特例</b> 〔補償金で他の土地建物に買い換えたときは譲渡がなかったものとする特例〕 ⑤租税特別措置法第33条	<ul style="list-style-type: none"> <li>●譲渡した資産は棚卸資産でないこと。</li> <li>●土地収用法等に該当する特定の公共事業により買収等されたこと。</li> <li>●譲渡により取得した補償金で、一定の期間内に代替資産を取得したこと。</li> </ul>	税務署
<b>2 譲渡所得の特別控除(最高5,000万円)の特例</b> ⑤租税特別措置法第33条の4	<ul style="list-style-type: none"> <li>●譲渡した資産は棚卸資産でないこと。</li> <li>●その年中に譲渡した資産の全部について、上記1の特例(代替資産を取得した場合の特例)の適用を受けないこと。</li> <li>●譲渡した資産について、公共事業施行者から最初に取り等申し出があった日から6ヶ月以内に譲渡したこと。</li> <li>●同一の事業について、資産の譲渡が年をまたがって2回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限られること。</li> <li>●公共事業施行者から取り等申し出を最初に受けた者が譲渡したものであること。</li> </ul>	税務署

⑤ ●1と2の特例はどちらか一方の選択となり、同一年での両方の重複適用はできず、5,000万円の特別控除は最初の年の買収のみしか適用がありません。

●1の特例を選択した場合、補償金額よりも買い換えた金額の方が少ないときは、その差額を収入金額として譲渡所得の金額の計算を行います。差額分については課税対象となります。

●特例の対象となるのは補償金の全てではなく、補償金の種類として「対価補償金」といわれるものについてのみです。

●棚卸資産とは、商品、製品、半製品、仕掛品、原材料、貯蔵品などをいいます。

●特例の適用を受けるためには、県が発行します「収用証明書」、「買取り等の申出証明書」及び「買取り等の証明書」を確定申告時に添付して、所轄の税務署に提出する必要があります。

●建物の補償が曳家工法の補償の場合は、建物の取壊しを伴わないため、残金が生じた場合は、その額に課税されます。

●動産移転料(引っ越し料)、移転雑費の補償については、残金が生じた場合には、その額に課税されます。

●営業補償は、「経費補償金」として、不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入されるため、課税対象となります。

●立竹木の補償は、庭木、果樹、用材林などの種別、あるいは移転方法(移植、伐採)により「対価補償金」に区分されない場合があります。

また、用材林の取得補償を受けた場合は、その補償金は「対価補償金」に区分されます。

## 2. 代替地を提供した場合（三者契約）の特例制度及び適用の要件

課税の特例	適用の要件(概要)	窓口
<b>1 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（最高1,500万円）の特例</b> <small>⑨租税特別措置法第34条の2第2項第2号</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●譲渡した資産は棚卸資産でないこと。</li> <li>●公共事業施行者（代行買収者）、被買収者及び代替地提供者の三者で一つの売買契約を締結すること。</li> <li>●個人間で金銭の授受及び農地法等による所有権移転に必要な法定手続き等を行っていないこと。</li> </ul>	税務署

⑨ 1,500万円は上限で、事業用地代金が1,500万円を下回る場合は**事業用代金の範囲内でのみ特例の適用**があります。

## 3. その他の税制関係（個人）

名 称	内 容	窓口
<b>1 不動産取得税</b>	<p>公共事業用地として土地等を譲渡した者が代替不動産を取得した場合には、申告により不動産取得税が軽減される場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●土地等を譲渡した日から2年以内に代替の不動産を取得した場合</li> <li>●土地等を譲渡した日前1年以内に代替の不動産を事前取得していた場合</li> </ul>	県 税 事 務 所
<b>2 農地の相続税・贈与税又は不動産取得税の納税(徴収)猶予</b>	<p>公共事業用地として譲渡した農地等が相続税・贈与税又は不動産取得税の納税(徴収)猶予を受けている場合は、譲渡した農地等に見合う税額を納付していただくことになります。</p> <p>ただし、利子税又は延滞税(金)については、税務署又は県税事務所に契約締結の日までに届け出を行うことによりその2分の1が免除(軽減)されます(有償譲渡に限ります)。</p> <p><small>⑩一定面積以上を譲渡・転用した場合は納税(徴収)猶予が認められなくなります</small></p>	税 務 署 <small>〔相続税〕 〔贈与税〕</small>  県 税 事 務 所 <small>〔不動産取得税〕</small>
<b>3 固定資産税</b>	<p>固定資産税は、毎年1月1日の土地・建物等の所有者に課税されます。土地等を譲渡した年分の税につきましては全額負担していただくこととなります。</p> <p><small>※取り壊した建物の登記(滅失)を行わない場合、引き続き固定資産税が課税されることがありますのでご注意ください。</small></p>	関 係 市 町 村

名 称	内 容	窓口
4 国民健康保険税	国民健康保険税は、前年の所得を基礎に税額が算出されます。公共事業用地として土地等を譲渡した場合、翌年の税額や医療機関等での窓口負担額が増額となる場合があります。	関 係 市町村
5 配偶者及び被扶養者に係る 所得税控除	配偶者及び被扶養者の方が土地等を譲渡した場合、その所得が一定の限度額を超えると、その年分の配偶者控除又は扶養控除が受けられなくなることがあります。	税務署
6 年金関係	年金は、年金の種類により異なります。母子・老齢福祉年金、障害基礎年金、遺族基礎年金、恩給、農業者年金等については、所得制限による支給額の停止（一部又は全部）となる場合があります。	関 係 市町村
7 贈与税	登記名義人が生存されている場合に、登記名義人以外の方と契約すると、契約された方はその土地等の財産を登記名義人から取得したものと見なされ、贈与税が課税されます。そのため、契約をされた方は翌年に贈与税の申告と納税を行う必要があります。  注 夫婦間、親子間であっても登記名義人以外の方と契約した場合は、贈与税が課税されます。	税務署

※ 税制等については、適用期限、税率等の見直しが常にあり、また、他の所得等の関係でも適用がかわりますので、詳しくは所轄の県税事務所又は税務署等の関係機関の窓口で確認してください。