

収用等があった場合の課税の特例(2)

今回は、前回に引き続き、収用等があった場合の課税の特例について説明します。今回は特別控除の規定でしたが、今回は代替資産を取得した場合の課税の繰延べについて説明します。

次に掲げる条件に該当する資産の収用等があった場合には、原則としてその譲渡がなかったものとして課税は見送られ、取得した補償金の額が代替資産の取得価額よりも多い場合に限り、資産の一部の譲渡があったものとして課税されます。

特別適用のための条件

(1) 対象となる資産の範囲

棚卸資産以外の資産(土地等又は建物等)

(2) 適用要件

① 土地収用法、都市計画法等に基づいて資産が収用等され、補償金を取得したものである。

取扱い

① 補償金の額が代替資産の取得価額以上である場合

代替資産の取得価額を超える部分について譲渡あり

② 補償金の額が代替資産の取得価額未満である場合

譲渡なし

算式

課税譲渡所得金額は、以下の算式で計算されます。

$$\text{※1 総収入金額} - \text{※2 取得費} = \text{課税譲渡所得金額}$$

※1 総収入金額 = 補償金の額 - 代替資産の取得価額

※2 取得費 = 譲渡資産の取得費 × $\frac{\text{※1の金額}}{\text{補償金の額}}$

② 補償金をもって代替資産を取得すること。

③ 収用等された資産のいずれについても「特別控除の特例」の選択をしていないこと。

代替資産

代替資産については、原則として個別法により、資産の適用可否を判定しますが、特例として一組法及び事業継続法による資産の適用も認められています。

(1) 個別法(原則)

収用等された資産と同じ種類の資産が代替資産に該当します。

例えば、建物と建物、土地と土地など、種類が同じであれば、その資産の用途は問われません。

(2) 一組法

家屋とその敷地のように、土地と建物など、2以上の資産が一組となって、その用途をなしている資産が収用等された場合には、その資産と同一の用途に供される資産は、資産の種類に関らず、一組で代替資産に該当します。一組法によれば、自宅の土地と建物が収用等された場合に、元々所有していた土地の上に自宅の建物を建築しても、それを代替資産とすることが出来ます。

(3) 事業継続法

事業用の資産が収用等された場合には、事業用の資産(減価償却資産を含みます。)は、資産の種類に関らず、代替資産に該当します。事業継続法によれば、貸駐車場土地が収用等された場合に、事業用の工場や車両を取得しても、それらを代替資産とすることが出来ます。