

# 事務所コラム

2024年8月5日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 収用等により土地建物を 売った時の特例

### 憲法で保障されている地上げ？

公共の利益となる事業（公共事業）のために、事業用地の取得が必要となる場合、国や地方自治体等は任意による売買契約により、土地を取得します。ただし、任意買収は権利者である相手の同意が必要ですから、相手がノーと言えば事業が進まなくなってしまいます。

そのためどうしても土地を取得しなければならない際には、土地収用法という権利者の意思に関わりなく、土地を取得できる制度が設けられています。土地収用法は日本国憲法第29条で「財産権の保障」をする一方で、「私有財産は正当な補償の下に、公共のために用いることができる」という規定を受けて、土地を収用できる要件と手続き、損失の補償などについて定めています。大げさに言うと公共事業の地上げは憲法で保障されているので、これを不服とする場合は憲法改正する必要があります。

### 税制でも補償されている

土地収用法やその他の法律で収用権が認められている公共事業のために土地建物を売った場合には、課税の特例が用意されています。

①対価補償金等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

売った金額より買い換えた金額が少ない時は、差額を収入金額として譲渡所得の計算を行い、売った金額より買い換えた金額が多い時は、所得税の課税が繰り延べられ、売った年については譲渡所得がなかったものとされます。

②譲渡所得から最高5,000万円までの特別控除を差し引く特例

①と②はどちらかのみを選択適用となっています。

また、代替地を提供した人についても特例が設定されており、自治体等と用地の提供者、代替地を提供する人の三者で一括契約をした場合には、代替地を譲渡した人については最高1,500万円の特別控除が受けられます。

### 補償も厚いが問題も多い

補償制度が充実している半面、用地買収には住民の反発も多く、最近もお寺の敷地を横切る幹線道路建設について「計画にかかっていない部分の墓は移転の対象になっておらず、墓全部と本堂合わせて一つの寺という認識がされない」といった問題が報道されています。



そもそもずっとあるお寺の真ん中を突っ切るような計画を立てたのが誤りでは？