

各種税金・年金等について

1 譲渡所得に対する所得税の優遇制度

通常、土地などを譲渡した場合には、その譲渡所得の金額に対し、一定の税率で課税されますが、公共事業にご協力いただいた場合には、一定の条件のもと税務署に確定申告することにより、次の①、②の特例のいずれかを受けることができます。また、代替地を提供していただいた方は、③の特例を受けることができます。ただし、棚卸資産（事業経営者が販売目的で所有する土地や商品など）等には適用がありません。

① 5,000 万円の特別控除の特例（租税特別措置法第 33 条の 4）

市が買取りの申出を行った日から6か月以内に土地等を譲渡していただいた場合、譲渡所得から最高 5,000 万円まで特別控除されます。ただし、同一事業で2か年以上に渡って資産の譲渡が行われた場合、最初の年に譲渡した資産にのみ特例の適用があります。

② 代替資産を取得した場合の課税の特例（租税特別措置法第 33 条）

土地代金等で代替資産*1（同種類）を2年以内に取得した場合、取得に充てられた金額については、譲渡がなかったものとみなされます。

注1 5,000 万円の特別控除は、対価補償金*2として取り扱われるものに適用されます。

注2 対価補償金以外は、原則として特別控除の対象外です。その交付の目的に従って支出した場合には課税されませんが、残金が生じた場合は一時所得等として課税の対象となります。

注3 法人が有する事業用資産が補償の対象となった場合も、個人と同じく 5,000 万円控除（損金算入）か、代替資産の買換えに伴う特例のどちらかを受けることができます。

*1 代替資産＝公共事業により買収された土地や移転対象となった建物の代わりに新たに取得する土地や建物

*2 対価補償金＝土地代金のほか、建物・工作物を取り壊した場合や立竹木を伐採した場合の移転補償費等

③ 代替地提供者への特例（租税特別措置法第 34 条の 2 第 1 項）

公共事業用地として譲渡した方へ代替地を提供していただいた方（代替地提供者）の土地代金について税の特例措置があり、譲渡所得から最高 1,500 万円（事業用地価格が上限）まで控除されます。ただし、この特例を受けるには、公共事業用地提供者、代替地提供者及び市の三者で、一括した契約（三者契約）を締結する必要があります。必ず契約前に用地取得の担当課にご相談ください。

2 その他の税や年金等への影響・留意点

① 所得税・市県民税の配偶者特別控除・扶養控除について

控除対象配偶者や被扶養親族の方が土地などを譲渡すると、補償金額によっては、その年分の配偶者特別控除や扶養控除が受けられない場合があります。

② 市県民税について

「所得割」については、譲渡所得の優遇制度と同様の内容で特別控除が受けられますが、「均等割」については、特別控除の適用がありませんので、契約した年の翌年度の税額がかかる場合があります。

③ ㊲国民健康保険税と㊱介護保険料と㊴後期高齢者医療保険料について

㊲ 国民健康保険税について、「所得割」については、譲渡所得の優遇制度と同様の内容で特別控除の適用があり、適用後の所得金額を基に算定されます。ただし、「均等割」と「平等割」については、特別控除の適用がありませんので、現在、保険税の軽減措置を受けられている方は、契約した年の翌年度の保険税が上がる場合があります。

㊱ 介護保険料は、譲渡所得の優遇制度と同様の内容で特別控除の適用があり、適用後の所得金額を基に算定されます。ただし、これまで市民税が非課税だった方については、「均等割」がかかることによって保険料段階が変わり、契約した年の翌年度の保険料が上がる場合があります。

㊴ 後期高齢者医療保険料について、「所得割」については、譲渡所得の優遇制度と同様の内容で特別控除の適用があり、適用後の所得金額を基に算定されます。ただし、「均等割」については、特別控除の適用がありませんので、現在、保険料の軽減措置を受けられている方は、契約した年の翌年度の保険料が上がる場合があります。

④ 固定資産税について

固定資産税は、毎年1月1日現在の土地等の所有者に課税されますので、契約した年分の税は全額納付していただくことになります。

⑤ 不動産取得税について

契約締結前1年以内又は契約締結後2年以内に代替資産を取得した場合には、税が軽減される場合があります。軽減措置を受けるためには、納税通知書が届いた後、県税事務所で申告することが必要です。

⑥ 農地等の下水道事業受益者負担金の納付猶予について

下水道事業受益者負担金は、下水道が整備された区域内の土地を対象として、その所有者の方に一度限り負担していただくものです。この負担金については、農地等に対する納付の猶予制度があり、現在、納付を猶予されている方は、猶予されている負担金のうち譲渡した農地の負担金額の納付が必要となります。

⑦ 農地等の相続税・贈与税の納税猶予について

農地等の相続税・贈与税の納税を猶予されている方は、猶予されていた税額のうち譲渡した農地等に見合う金額と、利子税の納付が必要となります。ただし、利子税については、税務署に届け出ることにより、免除される場合があります。

⑧ 農地等の一括贈与に伴う不動産取得税の徴収猶予について

許可を受けている方は、譲渡した農地等に見合う金額を納付する必要があります。県税事務所から通知を受けた金額を納付すれば、引き続き徴収猶予が受けられます。

⑨ 農業者年金（経営移譲年金）について

受給者が公共事業のために農地を譲渡した場合や、代替地として農地を提供した場合は、農業委員会に届出が必要です。また、代替農地を取得する場合などには、事前に農業委員会にお問い合わせください。

⑩ 福祉（老齢福祉・障害基礎・遺族基礎）年金について

福祉年金の受給者又はその控除対象配偶者や被扶養親族の方が土地等を譲渡した場合は、譲渡金額がそのまま所得金額となるため、次の年度の支給が全部又は一部停止される場合があります。

⑪ その他の注意点について

上記以外にも、次の手当等の受領に関し、支給が全部又は一部停止される場合があります。

児童手当、特別児童扶養手当、児童扶養手当、特別障害手当、各種医療費助成、生活保護費、保育料、奨学金など

- 税務署に確定申告を行う際は、市が発行する収用証明書のほか、物件移転等のために要した経費の領収書などが必要です。
- 建物の取壊しや新築等に際し、各種給付金や補助金を受けられる場合があります。関係業者や、国・自治体の窓口・ホームページ等でご確認ください。
- 各項目について、各人により内容が異なりますので、詳しくはそれぞれの関係機関窓口にお問い合わせください。