事前協議の手続に関するＦＡＱ

事前協議の手続に関して寄せられた質問等をＦＡＱとして取りまとめましたので、関東信越国税局管内の税務署等に事前協議を申出する事業施行者の方は、参考としてください。

目次

問１　事前協議の目的
問２　事前協議の実施時期
問３　事前協議の申出方法
問４　事前協議の回答
問５　事前協議の省略
問６　事業施行者等が発行する証明書等
問７　事前協議の内容に変更があった場合の手続
問８　事業完了後の手続
問９　土地等を買い取られる納税者の課税関係に関する相談

問１　**事前協議の目的**

事前協議は何のために行うのですか。

○　租税特別措置法には、収用等に伴い交付される各種の補償金に対して各種の課税の特例制度が設けられています。これらの特例制度は、事業施行者（事業施行者に代わり資産の買取り等を行う者（代行買収者）を含む場合には「事業施行者等」と記載しています。以下同じです。）が発行する一定の証明書を基礎として適用される制度となっています。

このため、事業施行者等が不適正な証明書を発行した場合、その証明書の交付を受けた納税者は、不適正な証明書の発行について直接の責任がないにもかかわらず、その証明書では課税の特例を適用できないことになるため、思わぬトラブルになりかねません。

したがって、このような問題の発生を未然に防止するために、事業施行者は、買取り等に係る事業が課税の特例に該当するかどうか等について税務署等と事前に協議した上で、買収に着手する必要があります。

問２　**事前協議の実施時期**

事前協議はいつまでに行えばよいのですか。

○　事前協議は、課税上の問題の発生を未然に防止することを目的とする制度ですから、用地買収に着手してからでは意味をなさないため、原則として資産の買取り等に着手する前に完了する必要があります。

○　事前協議の申出後、事前協議を行う税務署等から通知を行うまでに、おおむね１か月から１か月半程度の期間を要します。期間に余裕をもって事前協議を行ってください。

（注）事業内容や年末、年度末など事前協議の申出が集中する時期にあっては、上記以上の期間を要する場合があります。

問３　**事前協議の申出方法**

事前協議を行いたいのですが、どのような手続が必要ですか。

○　事前協議の申出は、事前協議を行う税務署等宛に事前協議の申出に必要な書類を送付することにより行ってください。

なお、事前協議を行う税務署等については、事前協議の手引３ページ、４ページを参照してください。

（注）事前協議の申出は、一事業ごとに行うものであり、個々の事業用地の買取り等の都

度申出を行うものではありませんので留意してください。

○　事前協議の申出に必要な書類

1　全ての事業施行者

事前協議の申出は、「租税特別措置法施行規則第__条第__項第__号__に規定する書類の発行を予定している事業に関する説明書」（以下「事前協議の説明書」といいます。）の書面によって行います。

この書面には、事業の内容を明らかにする次のような書類を添付してください。

1	事業施行者が事業の施行を決定したことを明らかにする書類（内部決裁文書の写し及び予算書の写し等）
2	事業計画書
3	事業施行地を表示する図面
4	事業計画を表示する図面
5	買取り等をする土地等の一筆ごとの明細（※１）
6	買取り等をする資産（土地等を除きます。）の明細（※１）
7	その他参考となる書類
8	チェックシート（※２）

※１　上記５及び６は「公共用地等買収予定一覧表」で差し支えありません。

2　市町村道路用地の取得事業、公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」といいます。）による公共用地取得事業、社会福祉法人等及び学校法人等の用地取得事業に該当する場合は、以下のチェックシートを作成の上、事前協議の説明書へ添付してください。

・　市町村道路用地の取得事業に係る事前協議のチェックシート
・　社会福祉法人等の用地取得に係る事前協議のチェックシート
・　学校法人等の用地取得に係る事前協議のチェックシート
・　公拡法による公共用地取得事業に係る事前協議のチェックシート

2　代行買収の場合

上記１に加えて次の表に掲げる書類を添付してください。

1	事業施行者と代行買収者との間の代行買収契約書（又は覚書）
2	代行買収者と買収対象者との間の売買契約書（案）
3	代行買収者の定款・規約の写し等（地方公共団体が財産を提供（全額出資）して設立した団体の場合）

3　事業施行者等が社会福祉法人又は学校法人である場合

上記１に加えて次の表に掲げる書類を添付してください。

1	法人の設立認可書の写し
2	法人の登記事項証明書の写し
3	法人の定款（又は寄附行為）の写し

（参考）事前協議の説明書に係る添付書類の具体例については、事前協議の手引 12 ページから 13 ページを参照してください。

○　事前協議に係る相談は、事前協議を行う税務署等に電話で行ってください。
　なお、事前協議を行う税務署等については、事前協議の手引 3 ページから 4 ページを参照してください。
（注）税務署等での相談を希望する場合は、「事前予約制」となりますので、あらかじめ電話で面接日時を予約してください。

問４　**事前協議の回答**

　事前協議の回答は、どのように通知されますか。また、回答までにどのくらいの期間がかかりますか。

○　事前協議の申出があった事業内容について、事前協議を行う税務署等で検討した結果の通知は、事業施行者に対して「協議に係る証明書が発行できる事業に該当する」旨又は「該当しない」旨の通知文書によって行われます。

○　「証明書が発行できる事業に該当する」旨の通知であっても、例えば次のような条件が付される場合があり、その場合には付された条件を満たさない限り、証明書を発行することができません。
①　土地収用法による事業の認定を受け、かつ、その事業の認定を受けた後において資産の買取り等を行うこと。
②　公有水面埋立法による公有水面の埋立ての免許を受け、かつ、その免許を受けた後において漁業権の消滅に関する契約を締結すること。

○　事前協議の申出後、税務署等から通知を行うまでに、おおむね 1 か月から 1 か月半程度の期間を要します。期間に余裕をもって事前協議を行ってください。
（注）事業内容や年末、年度末など事前協議の申出が集中する時期にあっては、上記以上の期間を要する場合があります。

問５　**事前協議の省略**

　被買収者が受け取る補償金の金額が少額です。事前協議は必ず行わなければなりませんか。

○　事前協議の対象となる公共事業等であっても、被買収者が受け取る補償金額の最高額

が 200 万円未満である事業については、事前協議を省略して差し支えありません。

なお、事前協議の申出は一事業ごとに行うものであるため、補償金額が 200 万円以上の被買収者がいる場合には、少額の被買収者を含めた事業全体について事前協議をする必要があります。

（注）事前協議を省略した場合であっても、必ず証明書等を作成して被買収者に交付してください。

問６　**事業施行者等が発行する証明書等**

事前協議を了した事業について、用地の買収を行いました。どのような書類を作成する必要がありますか。

○　次表に掲げる特例に該当する公共事業等のための土地等の買取りに当たっては、次の証明書等を作成し、提出又は交付しなければなりません。

なお、具体的な様式については、事前協議の手引 39 ページから 70 ページを参照してください。

特例の内容	発行証明書等
収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	①　収用証明書
	②　不動産等の譲受けの対価の支払調書及び同合計表
収用交換等の特別控除の特例（5,000 万円控除）	①　収用証明書
	②　公共事業用資産の買取り等の申出証明書
	③　公共事業用資産の買取り等の証明書
	④　不動産等の譲受けの対価の支払調書及び同合計表
特定土地区画整理事業等のための特別控除の特例（2,000 万円控除）	①　特定土地区画整理事業等のための土地等の買取り証明書
	②　不動産等の譲受けの対価の支払調書及び同合計表
特定住宅地造成事業等のための特別控除の特例（1,500 万円控除）	①　特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書
	②　不動産等の譲受けの対価の支払調書及び同合計表
農地保有合理化等のための特別控除の特例（800 万円控除）	①　譲渡所得等の特別控除に係る土地等についての農業委員会のあっせん証明書など
	②　不動産等の譲受けの対価の支払調書及び同合計表

○　納税者等への証明書等の交付

事業施行者等は、証明書等を次の期限までに税務署に提出又は納税者に交付なければなりません。

なお、事前協議を省略した場合であっても、証明書等は必ず作成し、提出又は交付をしてください。

<table>
<tr><th>種　類</th><th>作成内容</th><th>事業施行者等の所在地を管轄する税務署へ提出</th><th>納税者へ交付</th></tr>
<tr><td>公共事業用資産の買取り等の申出証明書（写し）の提出について</td><td>提出する「買取り等の申出証明書（写し）」の明細</td><td rowspan="2">最初に買取り等の申出をした日の属する月の翌月 10 日までに提出</td><td></td></tr>
<tr><td>買取り等の申出証明書</td><td>最初に買取り等の申出をした事項の明細</td><td rowspan="6">確定申告書の提出期間の開始の日の前日（２月 15 日）まで
（注）</td></tr>
<tr><td>買取り等の証明書</td><td>実際の買取り等に係る明細</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td>収用証明書</td><td rowspan="4">一定の法律による買取り等であることの証明</td></tr>
<tr><td>特定土地区画整理事業等のための土地等の買取り証明書</td></tr>
<tr><td>特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書</td></tr>
<tr><td>農地保有合理化等のための土地等の買取り証明書</td></tr>
<tr><td>不動産等の譲受けの対価の支払調書合計表</td><td>提出する「不動産等の譲受けの対価の支払調書」の明細</td><td rowspan="2">買取りのあった時期に応じた期限までに提出
<table><tr><th>買取り時期</th><th>提出期限</th></tr><tr><td>１～３月</td><td>４月末</td></tr><tr><td>４～６月</td><td>７月末</td></tr><tr><td>７～９月</td><td>10 月末</td></tr><tr><td>10～12 月</td><td>翌１月末</td></tr></table></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>不動産等の譲受けの対価の支払調書</td><td>実際の買取り等に係る明細</td></tr>
</table>

（注）被買収者が法人の場合は、法人ごとに決算期及び法人税等の申告期限が異なるため、買取り等の後、速やかに各証明書類を納税者に交付する必要があります。

○　納税者等へ交付する証明書等の詳細は、事前協議の手引８ページから 10 ページを参照してください。

問７　**事前協議の内容に変更があった場合の手続**

既に事前協議を了した事業について、事業の施行地について計画変更があり、事業の施行地が拡大されました。この場合、再度事前協議は必要ですか。

○　事業計画又は事業施行地に変更があった場合

事業施行地が拡大される等事業計画に変更があった場合には、当初事前協議を行った事業内容のわかる書類及び事前協議を行った税務署等で検討した結果の通知（「協議に係

る証明書が発行できる事業に該当する」旨の通知文書）の写しを添付の上、速やかに再度事前協議（変更協議）を行ってください。

なお、変更協議の際は、当初の事前協議に係る図面及び公共用地等買収予定一覧表に変更事項を赤書きするなどして、変更箇所を明確にしてください。

○　被買収者、補償金等の額に変更があった場合

当初事前協議を行った際に提出した「公共用地等買収予定一覧表」に記載した被買収者の住所、氏名、地積及び補償金等の額に変更等があった場合（上記変更協議が必要な場合を除きます。）には、再度事前協議を行う必要はありません。

事業施行者等の所在地を所轄する税務署に「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」を提出する際に、変更箇所を赤書きするなど明示した「公共用地等買収予定一覧表（差替え分）」を提出してください。

問８　**事業完了後の手続**

全ての事業用地等の買取りが完了しました。どのような手続が必要ですか。

○　事前協議を行った事業について、全ての事業用地等の買取りが完了した場合には、「事前協議に係る事業の完了について」に、①事業の名称、②事業施行地の所在、③事前協議の申出年月日等、④事業完了年月日（全ての事業用地の買取りが完了した日）を記載し、その事業の事前協議を行った税務署（審理専門官（資産担当））又は国税局（資産課税課審理専門官）宛に提出してください。

問９　**土地等を買い取られる納税者の課税関係に関する相談**

土地等を買い取られる納税者の課税関係について教えてください。

また、特定の被買収者に対して補償金を支払いました。個別の課税関係について教えてください。

○　個人の有する資産が、土地収用法等の規定によって特定の公共事業等のために収用された場合や、その収用権を背景とした任意契約によって買い取られた場合、その収用又は買取りに伴って支払われた補償金等の内、一定のものについては、収用等の課税の特例を受けることができます。この特例には、課税の繰延べの特例及び特別控除の特例（5,000 万円控除の特例）があります。

なお、法人についても課税の特例があります。

収用等の場合の課税の特例のあらましについては、事前協議の手引 14 ページから 27 ページを参照してください。

（参考）課税の特例に関するＦＡＱ（国税庁ホームページ）
掲載場所：ホーム＞法令等＞質疑応答事例

- 譲渡所得（「収用等の場合の課税の特例」、「特定土地区画整理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」、「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」、「農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除」の箇所をご覧ください。）
- 法人税（「その他の損益」、「収用等」の箇所をご覧ください。）

○　個別の納税者に係る特例適否や補償金の課税関係等に関する照会については、直接、納税者又は税務代理人等から、納税者の住所地を所轄する税務署へ照会するよう案内してください。