

災害に関する税制上の措置について (譲渡所得関係)

災害により被害を受けられた皆様に、心からお見舞い申し上げます。

平成29年4月1日に、「所得税法等の一部を改正する等の法律」等が施行され、土地・建物等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例について、租税特別措置法に新たに次のような税制上の特例措置が設けられました。

1 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等に関する措置

《特例の概要》

次に掲げる土地等が次に定める事業の用に供するために地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構（土地開発公社を含みます。）に買い取られ、対価を取得する場合において、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」（措法33）又は「収用交換等の場合の5,000万円特別控除」（措法33の4）の適用を受けることができることとされました。

- ① 地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が被災市街地復興推進地域において施行する減価補償金を交付すべきこととなる被災市街地復興土地区画整理事業の施行区域内にある土地等 公共施設の整備改善に関する事業
- ② 地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が住宅被災市町村の区域において施行する第二種市街地再開発事業の施行区域内にある土地等 その第二種市街地再開発事業

《特例を受けるための手続》

この措置の適用を受けるためには、この特例の適用を受けようとする年分の確定申告書に、この特例の適用を受けようとする旨を記載するとともに、国土交通大臣（都道府県知事）の一定の事項を証する書類等を添付する必要があります。ただし、「収用交換等の場合の5,000万円特別控除」の適用を受ける方については、この特例の適用があるとした場合においてその年分の確定申告書を提出する必要がないときには、この手続をする必要はありません。

2 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例に関する措置

《特例の概要》

その有する土地等で被災市街地復興推進地域内にあるものにつき被災市街地復興土地区画整理事業が施行された場合において、その土地等に係る換地処分により、代替住宅等を取得したときは、取得価額の引継ぎ等により課税を繰り延べる等の措置の適用を受けることができることとされました（措法33の3）。

《特例を受けるための手続》

この措置の適用を受けるためには、この特例の適用を受けようとする年分の確定申告書に、この特例の適用を受けようとする旨を記載するとともに、被災市街地復興土地区画整理事業の施行者から交付を受けた土地等に係る換地処分により代替住宅等を取得したことを証する書類その他一定の書類を添付する必要があります。

3 買換資産等の取得期限等の延長に関する特例措置

特 例 の 概 要 ^(注1)	特 例 を 受 け る た め の 手 続
<p>確定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当するものとして「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」(措法31の2)の適用を受けた土地等の譲渡が、特定非常災害^(※)として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、予定期間内に確定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当することが困難となり、所轄税務署長の承認を受けた場合には、その予定期間を、その予定期間の末日から2年以内の日で所轄税務署長が認定した日の属する年の12月31日まで延長することができることとされました。</p> <p>(※) 「特定非常災害」とは、著しく異常かつ激甚な非常災害であって、その非常災害の被害者の行政上の権利利益の保全等を図ること等が特に必要と認められるものが発生した場合に指定されるものをいいます(特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律2①)。以下同じです。</p>	<p>① 確定優良住宅地造成等事業を行う事業者は、予定期間の末日の属する年の翌年1月15日までに、一定の事項を記載した「確定優良住宅地造成等事業に関する期間(再)延長承認申請書【特定非常災害用】」に事業概要書等を添付して、所轄税務署長に提出する必要があります。</p> <p>② 上記①による申請の後、所轄税務署長からその申請に係る「確定優良住宅地造成等事業に関する期間(再)延長承認通知書【特定非常災害用】」の送付を受けた場合は、事業者は事業用地を提供した方にその承認通知書の写しを交付する必要があります。</p> <p>③ 上記②により、事業者から承認通知書の写しの交付を受けた事業用地を提供した方は、その交付を受けた承認通知書の写しを納税地の所轄税務署長に提出する必要があります。</p>  <pre> graph LR A[事業者の所轄税務署長] -- 1 申請書 --> B[事業者] B -- 2 承認通知書 --> A B -- 2 承認通知書(写し) --> C[事業用地を提供した方] C -- 3 承認通知書(写し) --> D[事業用地を提供した方の所轄税務署長] </pre>
<p>「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」(措法33)の適用を受けた方が、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、その代替資産の取得指定期間内に代替資産の取得をすることが困難となり、所轄税務署長の承認を受けた場合には、その取得指定期間を、その取得指定期間の末日から2年以内の日で所轄税務署長が認定した日まで延長することができることとされました。</p>	<p>取得指定期間の末日の属する年の翌年3月15日(同日が、修正申告書の提出期限^(注2)後である場合には、その提出期限)までに、この特例の適用を受けようとする旨その他一定の事項を記載した「買換資産等の取得期限等の延長承認申請書【特定非常災害用】」に、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により代替資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、所轄税務署長に提出する必要があります。</p>
<p>「交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例」(措法33の2)の適用を受けた方が、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、その代替資産の取得指定期間内に代替資産の取得をすることが困難となり、所轄税務署長の承認を受けた場合には、その取得指定期間を、その取得指定期間の末日から2年以内の日で所轄税務署長が認定した日まで延長することができることとされました。</p>	<p>取得指定期間の末日の属する年の翌年3月15日(同日が、修正申告書の提出期限^(注2)後である場合には、その提出期限)までに、この特例の適用を受けようとする旨その他一定の事項を記載した「買換資産等の取得期限等の延長承認申請書【特定非常災害用】」に、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により代替資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、所轄税務署長に提出する必要があります。</p>
<p>「特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例」(措法36の2)の適用を受けた方が、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、譲渡をした日の属する年の翌年12月31日までに買換資産の取得をすることが困難となり、所轄税務署長の承認を受けた場合には、その取得期限を、その取得期限の属する年の翌々年12月31日とすることができることとされました。</p>	<p>取得期限の属する年の翌年3月15日までに、この特例の適用を受けようとする旨その他一定の事項を記載した「買換資産等の取得期限等の延長承認申請書【特定非常災害用】」に、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、所轄税務署長に提出する必要があります。</p>
<p>「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例」(措法37)の適用を受けた方が、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、その買換資産の取得指定期間内に買換資産の取得をすることが困難となり、所轄税務署長の承認を受けた場合には、その取得指定期間を、その取得指定期間の末日から2年以内の日で所轄税務署長が認定した日まで延長することができることとされました。</p>	<p>取得指定期間の末日の属する年の翌年3月15日(同日が、修正申告書の提出期限^(注2)後である場合には、その提出期限)までに、この特例の適用を受けようとする旨その他一定の事項を記載した「買換資産等の取得期限等の延長承認申請書【特定非常災害用】」に、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、所轄税務署長に提出する必要があります。</p>
<p>「既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例」(措法37の5)の適用を受けた方が、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、その買換資産の取得指定期間内に買換資産の取得をすることが困難となり、所轄税務署長の承認を受けた場合には、その取得指定期間を、その取得指定期間の末日から2年以内の日で所轄税務署長が認定した日まで延長することができることとされました。</p>	<p>取得指定期間の末日の属する年の翌年3月15日(同日が、修正申告書の提出期限^(注2)後である場合には、その提出期限)までに、この特例の適用を受けようとする旨その他一定の事項を記載した「買換資産等の取得期限等の延長承認申請書【特定非常災害用】」に、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、所轄税務署長に提出する必要があります。</p>
<p>「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」(措法41の5)の適用を受けた方が、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、譲渡をした日の属する年の翌年12月31日までに買換資産の取得をすることが困難となり、所轄税務署長の承認を受けた場合には、その取得期限を、その取得期限の属する年の翌々年12月31日とすることができることとされました。</p>	<p>取得期限の属する年の翌年3月15日までに、この特例の適用を受けようとする旨その他一定の事項を記載した「買換資産等の取得期限等の延長承認申請書【特定非常災害用】」に、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、所轄税務署長に提出する必要があります。</p>

(注)1 これらの特例は、予定期間等の末日が平成29年4月1日以後である買換資産等について適用されます。

2 取得指定期間内に代替資産(買換資産)を取得しなかった場合には、その取得指定期間を経過した日から4月以内に修正申告書を提出しなければならないこととされています。

4 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1,500万円特別控除に関する措置

《特例の概要》

被災市街地復興推進地域内にある土地等が次に掲げる場合に該当することとなった場合には、「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1,500万円特別控除」（措法34の2）の適用を受けることができることとされました。

- ① 被災市街地復興特別措置法の買取りの申出に基づき都道府県知事等に買い取られる場合
- ② 被災市街地復興土地区画整理事業に係る換地処分によりその事業の換地計画に定められた公営住宅等の用地に供するための保留地の対価の額に対応する土地等の部分の譲渡があった場合

《特例を受けるための手続》

この措置の適用を受けるためには、この特例の適用があるものとした場合においてもその年分の確定申告書を提出しなければならない方については、この特例の適用を受けようとする年分の確定申告書に、この特例の適用を受けようとする旨を記載するとともに、その買取りをする者から交付を受けた土地等の買取りをしたことを証する書類その他一定の書類を添付する必要があります。

5 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例に関する措置

《特例の概要》

その有する土地等で所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合において、その譲渡が土地開発公社に対する次に掲げる土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等が独立行政法人都市再生機構の施行するそれぞれ次に定める事業の用に供されるものであるときは、「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」（措法31の2）の適用を受けることができることとされました。

- ① 被災市街地復興推進地域内にある土地等 被災市街地復興土地区画整理事業
- ② 住宅被災市町村の区域内にある土地等 第二種市街地再開発事業

《特例を受けるための手続》

この措置の適用を受けるためには、この特例の適用を受けようとする年分の確定申告書に、土地開発公社の被災市街地復興土地区画整理事業又は第二種市街地再開発事業の用に供するために買い取ったものである旨を証する書類を添付する必要があります。

- ☞ このパンフレットは、平成29年4月1日現在の法令に基づいて作成しています。
- ☞ このパンフレットでお分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署又は電話相談センターにお尋ねください。
- ☞ 国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】には、申告・納税等に関する各種パンフレット、各種手続に使用する様式などを掲載しています。