

特例適用審査表(措法33の4:収用交換等の場合の5,000万円の特別控除)

名簿番号	
------	--

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1 整理・点検 | あり | なし |
| (1) 確定申告書への特例適用の記載 | ☐ | ☐ |
| (2) 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)の記載・提出 | ☐ | ☐ |
| (3) 添付書類(法定添付書類) | | |
| イ 収用証明書 | ☐ | ☐ |
| ロ 買取り等の申出証明書 | ☐ | ☐ |
| ハ 買取り等の証明書 | ☐ | ☐ |
| ニ 措法22条の4第2項各号に掲げる場合(土地収用法に規定する仲裁判断があった場合など)
のいずれかに該当する場合には、その旨を証する書類 | ☐ | ☐ |
| (4) 添付書類(任意添付書類) | | |
| イ 譲渡資産に係る売買契約書、損失補償契約書 | ☐ | ☐ |
| ロ 譲渡資産の取得時の売買契約書 | ☐ | ☐ |
| ハ 譲渡費用の領収書等 | ☐ | ☐ |
| ニ その他() | ☐ | ☐ |

根拠条文等	措法33の4・措令22の4・措規15・措通33の4-1~8
-------	-------------------------------

2 審査

A 収用等による譲渡に該当するか否かの検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査事績
① 措法33条1項各号又は33条の2第1項各号に掲げる場合(同法33条4項、33条の3第3項及び5項の規定により収用等による譲渡があったものとみなされる場合を含む。)に該当するか? (事前協議を了している事業か?)			◆ [REDACTED]
② 収用証明書等は添付されているか?			◆ 一定の証明書の添付を要する(措法33の4④、措規15②、14⑤) ◆ 収用証明書の区分一覧参照(措通33-50、別表2)
③ 代行買収の要件に該当するか? (事業施行者以外の者が買取り等をしている場合)(措通33-51)			◆ 代行買収は、特定の事業ごとに、特定の代行買収者が限定されている(措規14⑤二~四の二、四の五~五)。 例) 市が施行する道路拡幅事業 ⇒ 市が設立した土地開発公社 ◆ 資産の買取りの契約書 ⇒ 資産の買取りをする者が事業の施行者が施行する事業のために買取りをするものである旨明記が必要(措通33-51(3))
④ 固定資産か?			◆ [REDACTED] (棚卸資産又は棚卸資産に準ずる資産の場合は、特例適用不可(措法33①、措令22②))
⑤ 譲渡所得とした補償金は対価補償金に該当するか?			◆ 譲渡所得となるもの ⇒ 原則として対価補償金(措通33-8、9)。 ☆ 対価補償金以外の例外的取扱いあり!(措通33-9②③④ただし書)
⑥ 建物等の移転補償金を対価補償金とすることができる場合に該当するか?			◆ 建物等を取り壊した場合 ⇒ 対価補償金として取り扱うことができる(措通33-14)
⑦ 収益補償金を対価補償金とすることができる場合に該当するか?(措通33-11)			◆ 建物の収用等に伴う収益補償金について、建物に係る対価補償金が建物の再取得価額に満たないとき ⇒ 一定金額を対価補償金とすることができる。 ☆ 地代減収補償は対価補償金とすることはできない。

※1 申告不要の要件等

本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の提出が必要な者以外の者は、申告不要(措法33の4④)。
なお、例えば、給与所得者で年末調整において配偶者(特別)控除を受けていたが、本譲渡所得を加えた合計所得金額で判定(5,000万円の特別控除前で判定)すると控除額が年末調整時の額と異なる者や、医療費控除等による還付を受けるために申告をする者は、特例を適用する旨の記載をし、証明書等を添付の上、申告等をする必要がある。

特に、基礎控除については、合計所得金額が2,400万円を超えると控除額が減少し、2,500万円を超えると適用できなくなることに注意する!

※2

B 特例適用除外要件の検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑧ 6月以内の買取りか？			◆ 最初に買取り等の申出があった日から6月以内を買取り等がされているか？（措法33の4③一、措通33の4-1の2） 買取り等の申出のあった日：年 月 日 買取り等のあった日：年 月 日 （注）1 契約ベースでの判定可 （買取り等の証明書に引渡ベースで記載されていても、6月以内に契約していれば適用可） 2 上記（注）1の場合に引渡基準での申告⇒特例の適用可 3 一定の場合に6月の期間に一定の期間を加算することができる（措法33の4③一かつこ書、措令22の4②、措規15①、措通33の4-2～3の2）
⑨ 同一事業について、前年以前に譲渡がないか？			◆ 同一事業では、最初の買取り等による譲渡があった年分のみ適用可（措法33の4③二、措通33の4-3の3～5） ◆ 最初の買取り等について当該特例を適用していなくても、2回目以降の譲渡については特例適用不可《要注意!!》
⑩ 譲渡した者は最初に買取り等の申出をされた者か？			◆ 最初に買取り等の申出を受けた者以外の者が譲渡した場合（申出を受けた者の死亡により相続又は遺贈（死因贈与を含む。）により当該資産を取得した者が譲渡する場合を除く。） ⇒ 特例適用不可！（措法33の4③三、措通33の4-6）

C 他の特例との関係

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑪ 同年中の譲渡について、収用等の場合の代替資産の特例（措法33条）又は交換処分等の特例（措法33条の2）を適用していないか？			◆ 同年中に収用等により資産を2以上譲渡した場合、1の譲渡について収用等の場合の代替資産の特例又は交換処分等の特例を適用し、他の資産について収用等の場合の5,000万円の特別控除を適用することはできない（措法33の4①）
⑫ 土地等の譲渡について、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例（措法31条の2）を適用していないか？			◆ 個人が、その有する土地等につき、5,000万円の特別控除の規定の適用を受けるときは、その土地等の譲渡は、優良住宅地の造成等のための譲渡又は確定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当しない（措法31の2④） 参照：庁HP質疑応答事例「租税特別措置法第31条の2と租税特別措置法第33条の4との適用関係」

判 定		
適	要 解明	否