

B-8.1 補償の税務【その一、区画整理補償と特例制度】 Digest

土地区画整理事業そのものは収用対象事業でない、ということは広く理解されている。とは云え、補償金に関する「租税特別措置」においては、『収用』の用語が急に浮上してくるから区画整理事業及び再開発事業の「補償金と税務」を理解し習得しようとしても、出足が鈍る。

余話のテーマとしては適切でないパートかもしれませんが、考え方の流れに沿った一連の疑問点から入ってみましょう。

《根拠法令等》

- 先ず、区画整理事業の補償と「収用等の場合の課税の特例（『収用課税の特例』と略称されることが多い。）」は、どこでリンクしているのか？

次いで、強制的な土地収用にあっても5,000万円の控除が限度枠である特例制度なのに、土地は収用されずに減歩ありといっても換地で戻ってくるし、建物は移転再現するものとして補償される区画整理も、本当に収用の場合と同じレベルで扱われるのか？

この基本的な事項の根拠は、どこにあるのか・・・。

- ⇒ 「租税特別措置法（昭和32年法律第26）」において“土地等が収用等に伴う課税の特例を受ける場合に該当するものであって、当該土地に存する資産を収用、取壊し若しくは除却する場合は、収用等による譲渡があったものとみなす【措置法第33条第3項第2号】”と規定されている。ダイレクトにこれを以って特例適用の根拠とする。という説がある。

- しかし、この規定からはまだ「それは飽くまで収用事業の場合じゃないのか。」という疑問が残る。つまり、此处でいう“該当するもの・・・”とは、任意を拒んだ場合は収用に移行することが出来る事業という意味ではないのか・・・。

- ⇒ たしかにその通りなのですが、同法施行令第22条第13項第2号において、「・・・法第33条第3項第2号でいう土地の上にある資産に対する損失補償金の種類として、土地区画整理法第78条（移転に伴う損失補償金）」が位置づけられています。

- 然るに、ここで亦々疑問が台頭してくる。つまり、各地区の現場で処理されている建築物等の移転は、本当に区整法第78条に基づく移転といえるのか・・・。つまり、78条で規定する移転は『通知・照会』等の行政処分行為を受けた移転であって、補償現場の実態は任意協議による移転が殆どではないのか？という事です。

- ⇒ 尤も、施行令22-13-2をジックリ見ていくと、“その他これに相当する補償金”とされているが、法律上の相当ということは難解で、こうなると見解の域に入る訳で、なかなか難しい。

【関連事項】なお、区画整理事業と特例制度については、立法趣旨とか解釈・見解はさて置いて、例えば『中断移転を行う場合の補償金に対する収用等の場合の課税の特例の適用について』といったレッキとした国税庁からの回答【昭和50年5月13日国税庁長官から日

本住宅公団総裁宛（補償文庫の前掲「中断移転の実務編」で詳細を記述しました。）】があり、それによってオーソライズされている処がある。

従って、基本部分の疑問についてはそうした蓋然性をもってクリヤーされている、という意見もある。

《一事業一回の適用》

- 都市計画事業として実施される区画整理事業は長期・大量が見込まれ、補償も工事工区等に従い展開するのですが、措置法では“一事業一回・最初の申し出に限る”とした制約がある。そうであれば、協力はするが、最初は補償金多額な建物を移転対象とすべきではないか、といった権利者サイドの問題点が湧出してくる。だから、特別控除の場合の5,000万円は、大枠として使えないのかと・・・!!

⇒ 収用対象の判り易い道路事業を考えた場合、「事業認定」の内容として権利者とその対象資産が個別に特定され、「手続き保留」の場合以外は単年度主義で着実に買収・移転が進められる訳だが、区画整理事業の初期にあつては、個別の移転対象資産と補償年次を明確にすることは困難であり、一方相手方次第ということもある。

従って、5,000万円は一つの事業期間中の枠とみるべき、とか一回に限らず適用があつてもいいのではないか、といった権利者サイドの意見は強く、施行者サイドにおける実務上の要望も多い。

しかしながら現行制度では致し方なく、現場においては苦慮しているのが実情である。

- そうならば、道路等の場合に行われているような最初から執行年度を別に定める「工区割り」に該当する手法は採れないか。区画整理であつても工事展開の都合による工事工区が設定されているが、何が違うのか？

⇒ 事業認可の段階での工区割りであれば、その工区毎に特例適用の可能性が有ることになるが、単に執行予算上、又は運土工事の都合等による工事工区分けは該当しないとされ、既にいろいろな場面で回答・見解が示されているとおりである。

- 区画整理でも一つの認可地区で正規の「工区割り」があり得る、と聞いた事があるが？

⇒ 組合施行にあつては全員の同意の下で或いは考えられるのであろうが、それ以外の事業にあつては一つの地区における事業認可の要件として合理性が計れない事とか、工区間での飛び換地の問題など事業の根幹計画に重大な問題を抱えてしまう等で、その目的のための手法としては現実的でないとされている。

以上、今回は基本部分を二つの切り口から覗いてみました。聊か、理詰めの話になりましたが、「補償と税務」に取り組む場合の底流となる部分です。

何れ難しいところがあつて、聞く方も語る方も不完全燃焼の感がありますが、認識の上でスタンスをとれば、習得のステップアップにメリハリが付きましますし、他方で外部に対する説得力も増すものと確信しています。

以上