

質問1

空地となっていた土地が、今回、国道用地として国に買収され、補償金をもらいました。ちょうど私も診療所を増築しようと思っていたので、この補償金を全部増築資金に充てようと思います。

この場合でも代替資産として認めてもらえるでしょうか。

回答

代替資産は、原則として同種の資産であることが必要であるので、この場合は、代替資産とは認められません。

土地や借地権、建物等が収用等された場合に、その代替資産とすることができる資産は、原則として同じ種類の資産でなければなりません。

同じ種類の資産とは、収用や買取り等された資産が、次の区分のいずれに属するかに応じこれと同じ区分に属する資産をいいます。例えば、収用された資産が土地であれば代替資産も土地である場合をいいます。

- (1) 土地又は土地の上に存する権利
- (2) 建物（その附属設備も含まれます。）又は建物に附属する門、へい、庭園、煙突、貯水そうその他これらに類する構築物
- (3) (2)以外の構築物
- (4) その他の資産（ただし、収用等された資産と種類及び用途を同じくする資産に限られます。配偶者居住権の目的となっている建物等が収用等をされた場合においても、代替資産としてその配偶者居住権を存続させるための建物又は賃借権とともに、その建物の敷地の用に供される土地又は土地の上に存する権利が要件となります。）

しかし、同種の資産でなくても、次のイ又はロに該当する場合には代替資産とすることができます。

イ 1組法

収用等により譲渡した資産が、上記の資産区分（「その他の資産」の区分は除かれます。）の異なる2以上の資産で1つの効用をもっている1組の資産となっているものについては、それと同じ効用をもっている資産を代替資産にすることができます。

例えば、居住用として使っている土地と建物が収用等され、土地については3,000万円、建物については1,000万円の補償金をもらった場合に、土地を2,000万円で買い、その上に居住用の建物を2,000万円で建てたときには、両方ともプールして、4,000万円の補償金で、4,000万円の代替資産を取得したことになり、譲渡所得は課税されないこととなります。

また、居住用の建物だけを4,000万円で建てた場合にも、譲渡所得は課税されません。

この場合、同じ効用を有する資産であるかどうかは、次の用途区分のよって判定します。

- (イ) 居住の用
- (ロ) 店舗又は事務所の用
- (ハ) 工場、発電所又は変電所の用
- (二) 倉庫の用
- (ホ) 上記（イ）から（二）までのほか、劇場の用、運動場の用、遊技場の用、その他これらの用の区分に類する用

なお、1組の資産が2以上の用途に供されていた場合、例えば、「居住の用」と「店舗又は事務所の用」とに併用されているものは、そのいずれにも用いられているものとします。

ロ 事業継続法

収用等により譲渡した資産が、事業の用に使われていたものである場合には、収用等された資産とちがう種類の資産を取得（製作及び建設も含みます。）しても、事業の用に使うものであれば、代替資産とすることができます。

ご質問の場合は、非事業用の土地が買収され、事業用の建設を取得していますので、上の2つの法のいずれにもあてはまりません。したがって、取得した資産は代替資産として認められません。