

22. 譲渡所得課税制度の概要(続)

(2) 法人の場合

区 分	課 税 制 度
I 一般の課税方式	<p>譲渡収入－(帳簿価額＋譲渡費用)＝譲渡利益                      譲渡利益＝譲渡所得                      (注) 商品等の販売益と同様に課税所得に含まれる。</p>
II 土地の譲渡益に対する課税	<p>(1) 一般の土地の譲渡等                      (平成10年1月1日から平成29年3月31日までの間の譲渡については、適用停止)                      イ 課税対象                      法人(非課税法人等を除く。)が譲渡した土地等の譲渡益                      ① 株式の譲渡益や土地売買の仲介手数料のうち実質的に土地等の譲渡益等と認められるものも課税対象とする。                      ② 下記(2)の適用を受けるものを除く。                      ③ 次に掲げる土地等の譲渡は、課税対象から除外する。                      ・ 継続して営む住宅、造成宅地等の供給事業に係る棚卸資産に該当するものの譲渡                      ・ 平成4年1月1日から平成28年12月31日までの譲渡のうち、国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構等に対する譲渡及び一定の優良な住宅地開発事業等のためにされる譲渡で、一定の要件を満たすもの(個人の場合に軽減税率の対象となるものと同様)                      ロ 課税標準                      譲渡収入－(帳簿価額＋直接・間接に要した経費)＝譲渡益(課税所得)                      ① この課税標準は、法人の各事業年度の所得と別個に計算し、各事業年度の所得との通算は認めない。                      ② 直接・間接に要した経費は、実績値と概算値との選択を認める。                      ハ 税 額                      譲渡益×5%＝追加課税分の税額(法人税)</p> <p>(2) 短期所有の土地の譲渡等                      (平成10年1月1日から平成29年3月31日までの間の譲渡については、適用停止)                      イ 課税対象                      法人(非課税法人等を除く。)が他の者から取得した土地等で、譲渡のあった年の1月1日において所有期間5年以下であるものの譲渡益                      ① (1)のイ①に同じ                      ② 次に掲げる土地等の譲渡は、課税対象から除外する。                      ・ 国又は地方公共団体等に対する譲渡                      ・ 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社等の行う住宅建設又は宅地造成の用に供するための譲渡                      ・ 取用換地等による譲渡                      ・ 都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の一団の造成宅地の譲渡で適正価格要件等を満たすもの                      ・ 開発許可を要しない場合の1,000㎡以上の一団の造成宅地の譲渡で適正価格要件等を満たすもの                      ・ 一定の新築住宅の敷地の用に供された1,000㎡以上の一団の宅地の譲渡で適正価格要件等を満たすもの                      ・ 次に掲げる1,000㎡未満の一団の宅地の譲渡で、その譲渡価額が適正であるもの                      ④ 一団の造成宅地でその造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて市町村長等の認定を受けたもの                      ⑤ 一団の宅地で、一定の新築住宅(その新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて市町村長等の認定を受けたものに限る。)の敷地の用に供されたもの                      ・ 宅地建物取引業者の行う居住用土地等の譲渡でその取得後一定期間内に行われるものうち土地等の売買の代理又は媒介に関し報酬を受ける行為に類するもの                      ・ 不動産特定共同事業者の行う土地等の譲渡で、不動産特定共同事業契約に係る事業参加者から取得した土地等の譲渡                      ・ 土地等の贈与による譲渡で国又は地方公共団体等に対する寄付に該当するもの</p>

## 22. 譲渡所得課

区 分	課 税 制 度
II 土地の譲渡益に対する課税 (続)	ロ 課税標準 (1)のロに同じ ハ 税 額 $\text{譲渡益} \times 10\% = \text{追加課税分の税額 (法人税)}$
III 特別控除及び買換え等の特例 (1) 取用換地等の場合  (2) 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	(イ) 施行者の申出があった日から6月以内に譲渡することを条件として ○ 譲渡利益-5,000万円=課税所得 (ロ) ただし、取用等のあった日から原則として2年以内に代替資産を取得する場合又は換地処分等により交換取得資産を取得する場合には、上記の課税の特例と圧縮記帳による課税の繰延べとのいずれかの選択ができる。  (イ) 地方公共団体等が都市計画事業として行う土地区画整理事業、住宅街区整備事業、第一種市街地再開発事業又は防災街区整備事業等のために買い取られる場合合 (ロ) 都市計画法の規定に基づき、第一種市街地再開発事業の事業予定地内の土地等が、事業計画認可前に設立された市街地再開発組合に買い取られる場合 (ハ) 防災街区整備事業の事業予定地の土地等が、当該防災街区整備事業の都市計画法による事業認定前に設立された防災街区整備事業組合に買い取られる場合 (ニ) 古都保存法等に規定する買取請求に基づき地方公共団体等に買い取られる場合 (ホ) 史跡、名勝、天然記念物、重要文化財や国立公園及び国定公園の特別地域又は自然環境保全地域の特別地区として指定された土地を地方公共団体等に買い取られる場合 (ヘ) 保安林等に係る土地を保安施設事業のために国又は地方公共団体に買い取られる場合 (ト) 集団移転促進事業計画により移転促進区域内の農地等が地方公共団体に買い取られる場合 ○ 譲渡利益-2,000万円=課税所得 (注) 同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときには、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、これらの特別控除は適用しない。
(3) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合	(イ) 地方公共団体等の行う住宅建設又は宅地造成事業のために買い取られる場合 (ロ) 取用の対償に充てられる土地等、住宅地区改良法の改良住宅建設のための改良地区外の土地等又は公営住宅法の規定による公営住宅の買取りにより地方公共団体に買い取られる場合 (ハ) 平成6年1月1日から平成29年12月31日までの間に、開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業(一団の土地の面積が5ha以上等の要件を満たすもの)等のために事業者が土地等を買い取られる場合 (ニ) 「公有地の拡大の推進に関する法律」第6条第1項の協議に基づき地方公共団体等に土地を買い取られる場合 (ホ) 地方公共団体が空港周辺整備計画に基づいて行う空港周辺の整備に関する事業のために土地等を買い取られる場合 (ヘ) 沿道地区計画の区域内にある土地等が、地方公共団体等の行う沿道整備道路の沿道の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (ト) 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域内の土地等が、地方公共団体等の行う地区の防災及び安全に関する機能の向上等を図るための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (チ) 「中心市街地活性化法」の認定基本計画の区域内の土地等が、地方公共団体又は一定の中心市街地整備推進機構の行う中心市街地の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (リ) 景観計画の区域内の土地等が、地方公共団体又は一定の景観整備機構の行う景観計画に定められた景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供するために、これらの者に買い取られる場合 (ヌ) 都市再生整備計画の区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の都市再生整備推進法人の行う一定の公共施設の整備に関する事業の用に供するために買い取られる場合 (ル) 認定歴史的風致維持向上計画における認定重点区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の歴史的風致維持向上支援法人の行う公共施設又は公用施設の整備に関する事業の用に供するために買い取られる場合

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
<p>(3) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合 (続)</p>	<p>(ア) 国、地方公共団体又は地方公共団体の出資に係る一定の法人が国又は都道府県の作成した総合的な地域開発に関する計画に基づいて行う工業用地等の造成事業のために土地等を買収される場合</p> <p>(イ) 「商店街活性化法」の認定計画に基づく商店街活性化事業又は認定支援計画に基づく商店街活性化支援事業、「中心市街地活性化法」の中小小売商業高度化事業及び「食品流通構造改善促進法」による認定計画に基づく食品商業集積施設整備事業で一定の要件を満たすものの用に供するために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買収される場合</p> <p>(ロ) 農業協同組合の行う宅地供給事業で一定の要件を満たすものために農地等を譲渡した場合又は独立行政法人中小企業基盤整備機構の他の事業者との事業の共同化若しくは中小企業の集積の活性化のための資金融資を受けて造成する土地等で一定の要件を満たすものために土地等を買収される場合</p> <p>(ハ) 総合特別区域法に規定する共同して又は一の団地若しくは主として一の建物に集合して行う事業の用に供する土地の造成に関する事業で、都市計画等の土地利用に関する国又は地方公共団体の計画に適合することその他の一定の要件に該当するものとして市町村長等が指定したものの用に供するために買収される場合</p> <p>(ニ) 産業廃棄物の処理に係る特定施設の整備事業のために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等を買収される場合</p> <p>(ホ) 「広域臨海環境整備センター法」による基本計画の認可を受けて行う廃棄物の搬入施設の整備事業の用に供するために土地等を広域臨海環境整備センターに買収される場合</p> <p>(ヘ) 生産緑地地区内の土地を買収申出等に基づき地方公共団体等に買収される場合</p> <p>(ニ) 「国土利用計画法」による規制区域内の土地等を地方公共団体等に買収される場合</p> <p>(セ) 国、地方公共団体等が作成した地域開発保全整備計画で土地利用の調整等に関する事項として土地利用基本計画に定められたものに係る事業の用に供するために土地等を地方公共団体等に買収される場合</p> <p>(ト) 土地区画整理促進区域内、住宅街区整備促進区域内又は市街地再開発促進区域内の買取申出に係る土地等が地方公共団体等に買収される場合若しくは拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内の買取申出に係る土地等が地方公共団体等に買収される場合</p> <p>(チ) 土地区画整理事業の施行に伴い、既存不適格建築物の敷地として換地を定めることが困難な場合において、申出又は同意により交付される清算金を取得するとき</p> <p>(リ) マンション建替事業が施行された場合において、やむを得ない事由により、土地等に係る権利変換により補償金を取得するとき又は一定の請求により土地等が買収される場合</p> <p>(ル) 建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当するマンションの敷地の用に供されている土地等につき一定のマンション敷地売却事業が施行された場合において、その土地等に係る分配金取得計画に基づき分配金を取得するとき又はその土地等が売渡し請求により買収される場合</p> <p>(レ) 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」により管理地区として指定された区域内の土地を国若しくは地方公共団体に譲渡した場合又は鳥獣保護区の特別保護地区内の土地のうち天然記念物である鳥獣の生息地等を国若しくは地方公共団体に買収される場合</p> <p>(ロ) 都道府県立自然公園特別区域等の一定区域内の土地を地方公共団体に買収される場合</p> <p>(イ) 「農業経営基盤強化促進法」の買取協議に基づき農用地区域内にある農用地を農地利用集積円滑化団体等に譲渡した場合</p> <p>○ 譲渡利益-1,500万円=課税所得</p> <p>(注) 特定住宅地造成事業等の用に供するために土地等を譲渡した場合において、同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときには、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、これらの特別控除は適用しない。</p>
<p>(4) 農地保有の合理化のために農地等を譲渡した場合</p>	<p>イ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する勧告に係る協議、調停又はあっせん等により土地等を譲渡した場合</p> <p>ロ 農業経営基盤強化促進法の規定による公告があった農用地利用集積計画の定めるところにより農用地区域内の土地等を譲渡した場合</p>

## 22. 譲渡所得課

区 分	課 税 制 度
(4) 農地保有の合理化のために農地等を譲渡した場合(続)	(ハ) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づく所有権移転等促進計画により土地等を譲渡した場合 (ニ) 林業経営基盤の強化等の促進のための資金の融通等に関する暫定措置法に基づく都道府県知事のあっせんにより山林に係る土地を譲渡した場合 ○ 譲渡利益 - 800万円 = 課税所得
(5) 平成21・22年に取得した土地等を譲渡した場合	平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地等を取得し、5年超所有した後、に当該土地等を譲渡した場合 ○ 譲渡利益 - 1,000万円 = 課税所得
(6) 資産の譲渡に係る特別控除額の特例	(1)~(5)の場合に適用される特別控除額は、年間5,000万円を限度として認められる。
(7) 特定の資産の買換え、交換の場合	イ 所定の買換え・交換により生じた譲渡資産の譲渡益については、その80%につき、圧縮記帳による課税の繰延べを認める。〔昭45.4.1~平29.3.31の時限措置〕 なお、イの買換えのうち、次の買換えに係る圧縮割合は次のとおり。 ① 集中地域（3大都市圏）以外の地域から集中地域（東京23区を除く）への買換え：75% ② 集中地域（3大都市圏）以外の地域から特定の地域（東京23区）への買換え：70% ロ 譲渡事業年度に買換資産の取得ができない場合には、特別勘定を設定することにより1年間（特定の場合は、税務署長の承認を得ることを条件に更に2年間）繰り越すことができる。 ハ なお、1年前に先行取得した資産（特定の場合には、3年前の取得資産も可）についても圧縮記帳の対象とすることができる。 ニ 買換資産が土地である場合には、原則として、譲渡資産である土地の面積の5倍以内の面積部分に限り圧縮記帳の対象となる。 (イ) 既成市街地等の内から外への買換え (ロ) 既成市街地等又は市街化区域の内から外への農業用資産の買換え (ハ) 航空機騒音障害区域の内から外への買換え (ニ) 過疎地域の外から内への買換え (ホ) 都市機能誘導区域の外から内への買換え (ヘ) 土地等が土地の計画的かつ効率的な利用に資する施策の実施に伴って取得される場合の既成市街地等（これに類する区域を含む。）内での買換え (ト) 農用地区域等内における土地等の農用地利用集積計画に基づく買換え (チ) 危険密集市街地内における防災街区整備事業に関する都市計画に基づく土地等の買換え (リ) 長期所有土地等、建物等を譲渡し、国内にある土地等、建物等及び鉄道用の機関車を取得した場合の買換え (ヌ) 日本船舶と日本船舶との買換え
(8) 特定の交換分合の場合	(イ) 農業振興地域の整備に関する法律の規定による林地等交換分合又は協定関連交換分合により土地等を交換した場合 (ロ) 集落地域整備法の規定による交換分合により土地等を交換した場合 (ハ) 農住組合の組合員が農住組合法の規定による交換分合により土地等を交換した場合 ○ 圧縮記帳による課税の繰延べ
(9) 大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合	大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等につき造成後の宅地との交換等が行われる場合 ○ 圧縮記帳による課税の繰延べ
(10) 普通財産とその隣接す土地等の交換の場合	国有財産特別措置法の普通財産である一定の土地等（特定普通財産）とその隣接する土地とを交換する場合 ○ 圧縮記帳による課税の繰延べ

## 税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
(11) 平成21・22年に土地等の 先行取得をした場合	平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地等を取得し、本特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、取得の日を含む事業年度終了の日後10年以内に、所有する他の土地等を譲渡したときの譲渡益については、先行して取得した土地等の帳簿価額を圧縮することにより、その80%（平成22年に取得した土地等のみを本特例の適用対象とする場合には60%）相当額までの損金算入ができる。
(12) 一般交換の場合	1年以上保有していた固定資産を同種の資産（相手方が1年以上保有し、かつ、交換のために取得したもの以外の固定資産）と交換し、同一用途に供した場合で、かつ、双方の価額の差額が20%以下の場合 ○ 圧縮記帳による課税の繰延べ