

## 22. 譲渡所得課

## (2) 法人の場合

区 分	課 税 制 度
I 一般の課税方式	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。
II 土地の譲渡益に対する課税	(1) 一般の土地の譲渡等 （平成10年1月1日から令和5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。 (イ) 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 (ロ) 平成4年1月1日から令和4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） (2) 短期所有の土地の譲渡等 （平成10年1月1日から令和5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。）が譲渡をした土地等で、当該法人がその取得をした日の翌日から、当該土地等の譲渡をした年の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。 (イ) 国又は地方公共団体に対する譲渡 (ロ) 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 (ハ) 取用換地等による譲渡 (ニ) 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 (ホ) 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 (ヘ) 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 (ト) 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 (チ) 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 (リ) 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 (ヌ) 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附に該当するもの ロ 課税標準 (1)のロに同じ ハ 税 額 譲渡益×10%＝追加課税分の税額（法人税）

## 税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
Ⅲ 特別控除及び買換え等の特例 (1) 取用換地等の場合	(イ) 6月以内に譲渡すること等を条件として ○ 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。
(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) 国、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 (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内の土地等が、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) 重要文化財、史跡、名勝、天然記念物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国又は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 (チ) 農業経営基盤強化促進法の地域計画の特例に係る事項が定められている地域計画の区域内にある農用地が、当該農用地の所有者等の申出に基づき農地中間管理機構(一定のものに限る。)に買い取られる場合 ○ 譲渡利益-2,000万円=課税所得 (注) 特定土地区画整理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日から令和5年12月31日までの間に、土地区画整理法による土地区画整理事業とし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) 公有地拡大推進法第6条第1項の協議に基づき地方公共団体等に土地等を買い取られる場合 (ホ) 航空機騒音障害防止特別地区にある土地が買い取られる場合 (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防災街区として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 (チ) 中心市街地活性化法の認定中心市街地の区域内にある土地等が、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認定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) 景観計画の区域内にある土地等が、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、地方公共団体等に買い取られる場合 (ヌ) 都市再生整備計画又は立地適正化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、地方公共団体等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、地方公共団体等に買い取られる場合 (ヲ) 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い取られる場合

## 22. 譲渡所得課

区 分	課 税 制 度
(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>(ア) 商店街活性化法の認定商店街活性化事業計画に基づく商店街活性化事業又は認定商店街活性化支援事業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認定特定民間中心市街地活性化事業計画に基づく中小小売商業高度化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い取られる場合</p> <p>(カ) 農業協同組合の行う宅地等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法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が買い取られる場合</p> <p>(ク) 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、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い取られる場合</p> <p>(ケ) 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が買い取られる場合</p> <p>(コ) 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い取られる場合</p> <p>(ク) 生産緑地地区内の土地を買取申出等に基づき地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(ツ) 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い取られる場合</p> <p>(ネ) 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い取られる場合</p> <p>(ナ) 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取ら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取られる場合</p> <p>(テ) 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>(ム) 被災市街地復興土地区画整理事業の施行に伴い、保留地が定められた場合に、土地等に係る権利変換により土地等のうち保留地の対価の額に対応する部分の譲渡をしたとき</p> <p>(ウ) マンション建替事業が施行された場合において、やむを得ない事情により、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い取られる場合</p> <p>(ホ) 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決議特定要除却認定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い取られるとき</p> <p>(イ) 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い取られる場合</p> <p>(オ) 都道府県立自然公園特別地域等の一定区域内の土地を地方公共団体に買い取られる場合</p> <p>(キ) 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中間管理機構に買い取られる場合</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、この特別控除は適用しない。</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>(イ) 農業振興地域内の農地等を農業委員会のあっせん等により譲渡した場合又は農地保有の合理化に資するため農地中間管理機構に農地等を譲渡した場合</p> <p>(ロ) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域内にある土地等を農地中間管理事業の推進に関する法律の規定による公告があった農用地利用集積等促進計画の定めるところにより譲渡した場合</p> <p>○ 譲渡利益-800万円=課税所得</p>
(5) 平成21・22年に取得した土地等を譲渡した場合	<p>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</p> <p>○ 譲渡利益-1,000万円=課税所得</p>

## 税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
(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	<p>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%相当額につき、圧縮記帳による課税の繰延べを認める（昭45.4.1から令和5.3.31までの時限措置）。          なお、次の買換えに係る圧縮割合はそれぞれ次のとおり。</p> <p>① 下記(ロ)の買換えのうち、次の区域内にある場合の買換え：70%</p> <p>(i) 令和2年4月1日前に特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法の航空機騒音障害防止特別地区又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律の第二種区域となった区域</p> <p>(ii) 防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律の第二種区域</p> <p>② 下記(ニ)の買換えのうち、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%</p> <p>③ 下記(ニ)の買換えのうち、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%</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>ニ 買換資産が土地等である場合には、原則として、譲渡資産である土地等の面積の5倍以内の面積部分に限り圧縮記帳の対象となる。</p> <p>(イ) 既成市街地等の内から外への買換え</p> <p>(ロ) 航空機騒音障害区域の内から外への買換え</p> <p>(ハ) 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</p> <p>(ニ) 所有期間10年超の国内にある土地等又は建物等を譲渡し、国内にある土地等又は建物等を取得した場合の買換え</p> <p>(ホ) 日本船舶から日本船舶への買換え</p>
(8) 特定の交換分合の場合	<p>(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</p> <p>(ロ) 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</p> <p>○ 圧縮記帳による課税の繰延べ</p>
(9) 普通財産とその隣接する土地等の交換の場合	<p>国有財産特別措置法の普通財産のうち一定の土地等（特定普通財産）とその隣接する土地等とを交換する場合</p> <p>○ 圧縮記帳による課税の繰延べ</p>
(10) 一般の交換の場合	<p>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</p> <p>○ 圧縮記帳による課税の繰延べ</p>