

22. 譲渡所得課

(参考) 土地譲渡益課税制

区分		年	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56		
基本 的 課 税 方 式	長 区 分		[44年度改正] 44.1.1かつ保有期間5年基準						[50年度改正] 44.1.1基準								
	個 人	長期	[44年度改正 分離課税制度の創設] 次により分離課税 45・46年 10% (住4%) 47・48年 15% (住5%) 49・50年 20% (住6%) (44年分は旧制度との選択適用)						[50年度改正] 51～54年 次により分離課税 2,000万円まで 20% (住6%) 2,000万円超 3/4総合課税						[55年度改正] 55・56年 次により分離課税 4,000万円まで 20% (住6%) 4,000万円超8,000万円 まで 1/2総合課税 8,000万円超 3/4総合課税		
		短期	[44年度改正 分離課税制度の創設] 45.1.1～														
	法 人	超 短 期	次のいずれか多い方の税額による ① 40%相当額 (住12%相当額) ② 全額総合課税をした場合の上積 税額の110%相当額 (44年分は旧制度との選択適用)						[48年度改正 個人の不動産業者等の土地譲渡益重課税制度の創設] 49.1.1～44.1.1以後の取得⇒次のいずれか多い方の税額による分離課税 ① 40%相当額 (住12%相当額) ② 全額総合課税をした場合の上積税額の110%相当額 (望ましい宅地供給に資する一定のものを除外。以下同じ。)								
		短期	通常の法人税課税						[48年度改正 法人の土地譲渡益 (短期) 重課税制度の創設] 49.4.1 (一部48.4.21) ～  44.1.1以後の取得 ⇒通常の法人税に加え20%の税率で追加課税 (望ましい宅地供給に資する一定のものを除外。以下同じ。)								
		上 記 以 外															
課 税 の 特 例	軽 減 率 (個 人)	特定市街化区域農地等を譲渡した場合		[48年度改正 創設] 48年10% (住4%) 49・50年15% (住5%)			[51年度改正] 51～53年 2,000万円まで 15% (住5%) 2,000万円超 20% (住6%)			[54年度改正] 54～59年 4,000万円まで 15% (住5%) 4,000万円超 20% (住6%)			優良住宅地等を譲渡した場合 [54年度改正 創設] 54～56年 4,000万円まで 20% (住6%) 4,000万円超 1/2総合課税				
		特別控除 (個人・法人)	収用等	[44年度改正] 1,200万円	[48年度改正] 2,000万円	[50年度改正] 3,000万円											
		特定土地区画整理事業等	[44年度創設] 600万円	2,000万円													
		特定住宅地造成事業等	[44年度改正] 300万円	500万円													
		農地保有合理化等	[45年度創設] 150万円	250万円													
		居住用 (個人のみ)	[44年度改正] 1,000万円	1,700万円													
	居 住 用 (個 人)	[44年度改正 廃止] 45.1.1～ 居住用財産の買換え特例 (27年創設) を廃止															
	事 業 用 (個 人・法 人)	[44年度改正] 法人45.4.1～ 個人45.1.1～ 一般的な事業用資産の買換え特例を廃止して、国土政策・土地政策に合致する特定の事業用資産の買換え特例を創設															

(注) 適用期限の延長は省略している。

税 制 度 の 概 要 (続)  
度 の 沿 革 (昭 和 44 年 以 降)

57	58	59	60	61	62	63	平成元	2	3	4	5・6	7	
〔57年度改正〕57～62.9.30 所有期間10年基準						〔62年9月改正〕62.10.1～9.3.31 所有期間5年基準							
〔57年度改正〕57年～63年 次により分離課税 4,000万円まで 20% (住6%) 4,000万円超 1/2総合課税						〔63年12月改正〕元～3年 次により分離課税 4,000万円まで 20% (住6%) 4,000万円超 25% (住7.5%)		〔3年度改正〕 4年～6年 次により分離課税 一律30% (住9%)			〔7年度改正〕 7年 次により分離課税 4,000万円まで 25% (住7.5%) 4,000万円超 30% (住9%)		
〔57年度改正〕57.1.1～ その年1月1日で所有期間10年以下⇒同左						〔62年9月改正〕62.10.1～ その年1月1日で所有期間5年以下⇒同左							
						〔62年9月改正 個人の不動産業者等の超短期重課制度の創設〕62.10.1～9.12.31 その年1月1日で所有期間2年以下⇒次のいずれか多い方の税額による分離課税 ①50%相当額 (住15%相当額) ②全額総合課税をした場合の上積税額額の120%相当額							
〔57年度改正〕57.1.1～ その年1月1日で所有期間10年以下⇒同左						〔62年9月改正〕62.10.1～ その年1月1日で所有期間5年以下 ⇒通常の法人税に加え20%の税率で追加課税							
						〔62年9月改正 超短期重課制度の創設〕 62.10.1～ その年1月1日で所有期間2年以下 ⇒通常の法人税に加え30%の税率で追加課税			〔3年度改正 分離課税制度の創設〕 4.1.1～ その年1月1日で所有期間2年以下 ⇒通常の法人税率に30%の税率を加算した税率による分離課税				
						〔3年度改正 一般の土地譲渡益重課税制度創設〕4.1.1～⇒通常の法人税に加え10%の税率で追加課税							
			〔60年度改正〕60～63年 4,000万円まで 20% (住6%) 4,000万円超 25% (住7.5%)			〔63年12月改正〕元～3年 4,000万円まで 20% (住6%) 4,000万円超 22.5% (住7%)		〔3年度改正〕 4.1.1～ 一律 27.5% (住8%)		5.1.1～ 廃止			
〔57年度改正〕57.1.1～ 4,000万円まで20% (住6%) 4,000万円超 25% (住7.5%)						〔63年度改正〕 63.4.1～ 一律20% (住6%)			〔3年度改正〕3.1.1～ 一律15% (住5%)				
居住用財産を 譲渡した場合						〔63年度改正 創設〕63.4.1～ 4,000万円まで 10% (住4%) 4,000万円超 15% (住5%)			〔3年度改正〕4.1.1～ 6,000万円まで 10% (住4%) 6,000万円超 15% (住5%)				
						〔平成元年度改正〕 5,000万円適用期限あり			〔3年度改正〕 5,000万円				
						〔平成元年度改正〕 800万円 (適用期限あり)			〔3年度改正〕 800万円				
〔57年度改正 復活〕 57.1.1～ 所有期間10年超の居住用財産に限定して復活						〔63年度改正 原則廃止〕 63.4.1～ 父母等から相続等により取得し、かつ、譲渡者の居住期間が30年以上のものに限定							
						〔5年度改正 一部復活〕 5.1.1～9.12.31 ①土地の対価の額について、国土利用計画法に基づく勧告等を受けていないこと ②譲渡価額が1億円以下 (6.1.1～2億円以下)のもの ③譲渡者の居住期間10年以上等一定の要件を満たすものに限定							
〔57年度改正〕 57.1.1～長期所有土地等の判定基準の緩和 44.1.1以前取得 ⇒所有期間10年超			〔61年度改正〕 法人61.4.1～ 課税の繰延額の2割縮減		〔62年9月改正〕 個人62.10.1～ 課税の繰延額の2割縮減		〔3年度改正〕 4.1.1～ 長期所有土地等から減価償却資産への買換えを廃止		〔4年度改正〕 構造改善等のための長期所有土地等から減価償却資産への買換えの追加		〔6年度改正〕 設備投資促進のための長期所有土地等から既成市街地等以外の地域内の減価償却資産への買換えの追加		〔7年度改正〕 事業革新の円滑化、中小企業の新分野進出のための買換えの追加

22. 譲渡所得課

(参考) 土地譲渡益課税制

年		8	9	10	11	12	
基本的人課税	区分	[8年度改正] 所有期間5年基準(特例方式の廃止)					
	長期	[8年度改正] 8・9年次により分離課税 4,000万円まで 20% (住6%) 8,000万円まで 25% (住7.5%) 8,000万円超 30% (住9%)		[10年度改正] 10年次により分離課税 6,000万円まで 20% (住6%) 6,000万円超 25% (住7.5%)		[11年度改正] 11年～15年次により分離課税 一律20% (住6%)	
		短期	(個人の不動産業者等の土地譲渡益重課制度)		[10年度改正] 10.1.1～12.12.31 適用停止		
			超短期	(個人の不動産業者等の超短期重課制度)		[10年度改正] 10.1.1～ 廃止	
	方法	短期	[8年度改正] 8.1.1～ その年1月1日で所有期間5年以下 ⇒通常の法人税に加え10%の税率で追加課税		[10年度改正] 10.1.1～12.12.31 ⇒適用停止		
		超短期	[8年度改正] 8.1.1～14.3.31 その年1月1日で所有期間2年以下 ⇒通常の法人税に加え15%の税率で追加課税		[10年度改正] 10.1.1～ ⇒廃止		
		上記以外	[8年度改正] 8.1.1～ ⇒通常の法人税に加え5%の税率で追加課税		[10年度改正] 10.1.1～12.12.31 ⇒適用停止		
	課税の特例	軽減税率(個人)	(特定市街化区域農地等を譲渡した場合)				
			(優良住宅地等を譲渡した場合)	[8年度改正] 9.1.1～13.3.31 4,000万円まで 15% (住5%) 4,000万円超 20% (住6%)			
			(居住用財産を譲渡した場合)				
特別控除(個人・法人)		(収用等)					
		(特定土地区画整理事業等)					
	(特定住宅地造成事業等)						
	(農地保有合理化等)						
	(居住用・個人のみ)						
買換え	居住用(個人)				[10年度改正 要件緩和] 10年～15年 ① 譲渡者の居住期間10年以上 ② 買換資産についての面積要件等 一定の要件を満たすものに限定		
	事業用(個人・法人)	[8年度改正] 沿道整備権利移転等促進計画による土地等の買換への追加	[9年度改正] 防災街区整備権利移転等促進計画による土地等の買換への追加	[10年度改正] 長期所有土地等(所有期間10年超)の買換え 10.1.1～12.12.31までの間、地域限定要件なし 一律課税繰延割合80%	[11年8月改正] 事業革新の円滑化、中小企業の新分野進出のための買換えを事業再構築のための買換えに改組	[12年度改正] 移転促進地域から誘導地域内への買換えを廃止	

税 制 度 の 概 要 (続)

度 の 沿 革 (昭 和 44 年 以 降) (続)

13	14	15	16	17	18
[13年度改正 適用期限延長] ～15.12.31			[16年度改正] 16.1.1～ 次により分離課税 一律15% (住5%) ・他の所得との損益通算を廃止 ただし、所有期間5年超の居住用財産の譲渡による損失が生じた場合の損益通算の特例あり ・100万特別控除廃止		
			[16年度改正] 16.1.1～ 次により分離課税 一律30% (住9%) ただし、国等に対する譲渡については、15% (住5%) ・他の所得との損益通算を廃止		
[13年度改正 停止措置延長] ～15.12.31			[16年度改正 停止措置延長] ～20.12.31		
[13年度改正 停止措置延長] ～15.12.31			[16年度改正 停止措置延長] ～20.12.31		
[13年度改正 停止措置延長] ～15.12.31			[16年度改正 停止措置延長] ～20.12.31		
[13年度改正 適用期限延長] ～15.12.31			[16年度改正] 16.1.1～20.12.31 2,000万円まで 10% (住4%) 2,000万円超 15% (住5%) 課税繰延べの特例、特例控除との重複適用を廃止		
[13年度改正] ① 適用期限延長～15.12.31 ② 買換資産に係る面積要件等の緩和			[16年度改正] 適用期限延長～18.12.31	[17年度改正] 買換資産に係る要件の緩和	
[13年度改正] 水道水源水域に係る特定施設等の移転に伴う買換え、新産業都市区域外から内への買換え、過度集積地域から特定の拠点地区内への産業業務施設の移転に伴う買換え等を廃止	[15年度改正] 産業活力再生特別措置法の事業再構築計画に基づいて行われる長期所有の土地、建物等から既成市街地等以外の地域にある土地、建物、機械装置等への買換えを廃止		[16年度改正] 防災街区整備権利移転等促進計画に基づく土地等への買換えを防災街区整備事業に関する都市計画に基づく土地等又は建物若しくは構築物への買換えに改組		[18年度改正] 特定農山村地域における所有権移転等促進計画による農林地の買換え、幹線道路の沿道の整備に関する法律の沿道整備権利移転等促進計画による買換えを廃止

22. 譲渡所得課

(参考) 土地譲渡益課税制

年		19・20	21	22
基本的課税方法	区分			
	長期			
	短期	(個人の不動産業者等の土地譲渡益重課制度)	[21年度改正 停止措置延長] ～25.12.31	
	短期		[21年度改正 停止措置延長] ～25.12.31	
	上記以外		[21年度改正 停止措置延長] ～25.12.31	
軽減税率(個人)		(特定市街化区域農地等を譲渡した場合)		
		(優良住宅地等を譲渡した場合)	[21年度改正 適用期限延長] ～25.12.31	
		(居住用財産を譲渡した場合)		
特別控除(個人・法人)		(取用等)		
		(特定土地区画整理事業等)		
		(特定住宅地造成事業等)		
		(農地保有合理化等)		
		(居住用・個人のみ)	平21・22取得 [21年度改正 創設] 土地等 1,000万円	
特例	居住用(個人)	[19年度改正] ① 適用期限延長～21.12.31 ② 買換え資産についての床面積要件の上限撤廃 ③ 相続等により取得した居住用財産の買換え特例は、特定居住用財産の買換え特例に一本化し、廃止	[22年度改正] ① 適用期限延長～23.12.31 ② 譲渡価額が2億円以下のものに限定	
	事業用(個人・法人)	[19年度改正] 防災再開発促進地区内における認定建替計画に係る建築物の建替えを行う事業に伴う土地等の買換えを追加		

税 制 度 の 概 要 (続)

度 の 沿 革 (昭 和 44 年 以 降) (続)

23	24・25	26	27
		[26年度改正 停止措置延長] ～29.3.31	
		[26年度改正 停止措置延長] ～29.3.31	
		[26年度改正 停止措置延長] ～29.3.31	
		[26年度改正 適用期限延長] ～28.12.31	
	[24年度改正] ① 適用期限延長～25.12.31 ② 譲渡価額が1.5億円以下のものに限定	[26年度改正] ① 適用期限延長～27.12.31 ② 譲渡価額が1億円以下のものに限定	
[23年度改正] 大気汚染規制区域の内から外へのばい煙発生施設の買換え等の廃止	[24年度改正] 長期所有土地等（所有期間10年超）の買換え ① 適用期限延長 ～26.12.31 ② 買換資産の見直し	[26年度改正] ① 適用期限延長～29.3.31 ② 誘致区域の外から内への買換えを廃止 等 ③ 都市機能誘導区域以外から内への買換えを追加 ④ 日本船舶の買換えについて、船齢の高い船舶を除外、買換資産について環境負荷低減に資する作業船を追加、環境負荷要件の見直し 等	[27年度改正] 長期所有土地等（所有期間10年超）の買換えについて ① 適用期限延長 ～29.3.31 ② 買換資産から機械装置及びコンテナ用の貨車を除外 ③ 圧縮割合の引下げ イ 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% ロ 集中地域（3大都市圏）以外の地域から特定地域（東京23区）への買換え：70%

22. 譲渡所得課

(参考) 土地譲渡益課税制

年		28	29	30	令和元
基本的課税方法	区分				
	長区				
	短分				
	個人				
	長期				
	短期				
方式	個人	(個人の不動産事業者等の土地譲渡益重課制度)	[29年度改正] 停止措置延長～2.3.31		
	短期		[29年度改正] 停止措置延長～2.3.31		
	上記以外		[29年度改正] 停止措置延長～2.3.31		
課税の	軽減率 (個人)	(特定市街化区域農地等を譲渡した場合)			
		(優良住宅地等を譲渡した場合)	[29年度改正]		
		(居住用財産を譲渡した場合)	適用期限延長～令和元.12.31		
	特別控除 (個人・法人)	(収用等)			
		(特定土地区画整理事業等)			
		(特定住宅地造成事業等)			
		(農地保有合理化等)			
		(居住用・個人のみ)	[28年度改正]		[令和元年度改正]
		空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設 28.4.1～令和元.12.31の譲渡			空き家に係る譲渡所得の特例適用期限延長 ～5.12.31の譲渡
	(平21・22取得土地等)				
特例	買換え	居住用 (個人)	[28年度改正] 適用期限延長～29.12.31	[30年度改正] 適用期限延長 ～令和元.12.31 買換資産が非耐火既存住宅である場合に、その取得の日以前25年以内に建築されたものであること又は地震に対する安全性に係る規定若しくはこれに準ずる基準に適合することのいずれかを満たすことを加える。	
		事業用 (個人・法人)	[29年度改正] ① 適用期限延長 ～2.3.31 ② 市街化区域又は既成市街地等の内から外への農業用資産の買換え、農用地区域内にある土地等の買換えを廃止 ③ 既成市街地等の内から外への買換え、長期所有土地等(所有期間10年超)の買換え、船舶から船舶への買換えについて、対象資産の見直し		

税 制 度 の 概 要 (続)

度 の 沿 革 (昭 和 44 年 以 降) (続)

2	3	4	5
〔2年度改正〕 停止措置延長～5.3.31			〔5年度改正〕 停止期限延長～8.8.31
〔2年度改正〕 停止措置延長～5.3.31			〔5年度改正〕 停止措置延長～8.3.31
〔2年度改正〕 停止措置延長～5.3.31			〔5年度改正〕 停止措置延長～8.3.31
〔2年度改正〕 適用期限延長～4.12.31			〔5年度改正〕 適用期限延長～7.12.31
			〔5年度改正〕 空き家に係る譲渡所得の特例適用期限延長 ～9.12.31の譲渡
〔2年度改正・個人のみ〕 低未利用土地等に係る譲渡所得の特別控除の創設 令2.7.1～4.12.31までの譲渡			〔5年度改正・個人のみ〕 低未利用土地等に係る譲渡所得の特別控除 の期限延長 ～7.12.31の譲渡
〔2年度改正〕 適用期限延長～3.12.31		〔4年度改正〕 適用期限延長～5.12.31 買換資産が令和6年1月1日以後に建築確 認を受ける住宅（登記簿上の建築日付が同 年6月30日以前のもをを除く。）等である 場合の要件に、その住宅がエネルギーの使 用の合理化に資する一定の住宅であることを 加える。	
〔2年度改正〕 ① 適用期限延長～5.3.31（過疎地域の外 から内への買換え、危険密集市街地内 にある土地等の買換えについては 3.3.31） ② 都市機能誘導区域の外から内への買 換えを廃止。 ③ 既成市街地等の内から外への買換 え、長期保有土地等（所有期間10年超） の買換え、日本船舶から日本船舶への 買換えについて対象資産の見直し、危 険密集市街地内にある土地等の買換え について適用要件の見直し、航空機騒 音障害区域の内から外への買換えにつ いて、圧縮割合の引下げ	〔3年度改正〕 過疎地域の外から内 への買換え及び防災 再開発促進地区内 にある土地等の買換え を廃止。		〔5年度改正〕 ① 適用期限延長～8.3.31 ② 既成市街地等の内から外への買換えを廃止 ③ 航空機騒音障害区域の内から外への買換えにつ いて、特定飛行場・空港周辺について、譲渡資産 から、2.3.31以前に指定された区域にある資産を 除外 ④ 長期保有土地等の買換えについて、本店の移動 を伴う場合の割合を見直し ⑤ 日本船舶から日本船舶への買換えについて、環 境負荷低減要件、船齢要件等を見直し ⑥ 当期中に譲渡資産を譲渡し、かつ、買換資産を 取得した場合には、納税地の所管税務署長に本特 例の適用を受ける旨の届出を要することとする (6.4.1施行)