

土地の譲渡に係る税制

1. 原則

所有期間	5年以内 (短期)	5年超 (長期)
課税対象		
個人	譲渡所得	譲渡益の30%(+住民税9%)
	事業所得 又は 雑所得	次の[1]と[2]のいずれが多い額(注1) [1]譲渡益の40%(+住民税12%) [2]総合課税による上積税額(注2)×110%
	課税譲渡所得 一律15%分離課税 (+住民税5%)	
法人	通常の法人税に加え、10%の税率で課税 (注1)	通常の法人税に加え、5%の税率 で課税(注1)

(注1)平成10年1月1日～令和8年3月31日までの間に長期・短期所有土地等を譲渡した場合について、課税停止中。

(注2)「上積税額」とは、土地譲渡に係る所得と他の所得との合計額に通常の累進税率を適用して算出した税額から他の所得のみに通常の累進税率を適用して算出した税額を控除して求められる差額をいう。

土地等を譲渡した場合、譲渡所得(※譲渡の対価の額-譲渡経費)に対し、表のとおり課税されます。

2. 特別控除

<低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置について>

土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地発生の予防に向け、令和2年度税制改正において、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置が創設されました。

本特例措置は、一定の要件を満たす譲渡価格が500万円以下または800万円以下(※)の低未利用土地等の譲渡をした場合に、長期譲渡所得から100万円を控除するものです。

(※)令和5年度税制改正により、令和5年1月1日～令和7年12月31日までの間に、市街化区域や用途地域設定区域内等における低未利用土地等について譲渡された場合に限り、上限が800万円まで引き上げられました。

★創設の背景や具体的な手続きなどについては動画にまとめ、YouTubeで掲載しています↓

[https://www.youtube.com/playlist?list=PL2RgY\\_hjimJTqo3CVmkc67xk\\_r5OXSpCq&feature=share](https://www.youtube.com/playlist?list=PL2RgY_hjimJTqo3CVmkc67xk_r5OXSpCq&feature=share)

(※)制度対象について、上記URLにおける動画でご紹介の内容の他、令和5年度税制改正により、令和5年1月1日～令和7年12月31日までの間に、市街化区域や用途地域設定区域内等において譲渡された場合に限り、上限が800万円まで引き上げられています。

詳しくはこちら！

●[制度の概要](#)

●[低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について](#)

【自治体(各都道府県・政令市 低未利用土地等施策担当部長)あて通知 (国土動整第8号)】※令和5年4月3日改正

●[地域活性化・移住促進等の実現に向けた「低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置」の活用について](#)

【自治体(各都道府県・政令市 地域活性化・移住促進担当部長)あて通知 (国土動整第9号・国土企第24号)】※令和5年10月10日改正

●[低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について](#)

【宅地建物取引業者向け通知 (国土動整第10号)】※令和5年10月10日改正

●[\(参考資料\)低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置](#)

>> 売主による確認申請書類の様式はこちら ※令和5年4月3日改正

・[別記様式\[1\]-1 低未利用土地等確認申請書\(Word形式\)](#)

・[別記様式\[1\]-2 低未利用土地等の譲渡前の利用について\(宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを確認する場合\)\(Word形式\)](#)

・[別記様式\[2\]-1 低未利用土地等の譲渡後の利用について\(宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合\)\(Word形式\)](#)

・[別記様式\[2\]-2 低未利用土地等の譲渡後の利用について\(宅地建物取引業者を介さず相対取引にて譲渡した場合\)\(Word形式\)](#)

<参考>その他一定の要件を満たす土地等の譲渡を行った場合、譲渡所得から一定額を差し引く各種特別控除が措置されています。

- 土地収用法等に基づく収用等の場合 5,000万円控除
- 居住用財産を譲渡した場合(個人のみ) 3,000万円控除
- 国、地方公共団体等による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 2,000万円控除
- 地方公共団体、公社等による住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合 1,500万円控除
- 特定民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合(個人・土地区画整理組合・区画整理会社の施行す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については、令和5年12月31日までに行われた譲渡に限る。) 800万円控除
- 農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合 800万円控除

### 3. 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率等の特例

個人が、下記に記載する対象事業を行う事業者に対し、所有期間が5年を超える土地を譲渡した場合、譲渡所得への課税について、以下の税率を適用することとしています。(令和7年12月31日まで)

	原則	→	軽減税率等
個人の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>●課税譲渡所得</li> <li>一律15%分離課税</li> <li>(+住民税5%)</li> </ul>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>●課税譲渡所得2,000万円以下の部分</li> <li>10%分離課税(+住民税4%)</li> <li>●課税譲渡所得2,000万円超の部分</li> <li>15%分離課税(+住民税5%)</li> </ul>

(対象となる譲渡で主なもの)

- 一定の優良な建築物の建築事業(500m<sup>2</sup>以上の敷地に、建築面積150m<sup>2</sup>以上の1の建物を建築する事業)を行う者に対する譲渡(租税特別措置法第31条の2第2項第12号)  
※対象となる事業について、国土交通大臣の証明を受ける必要があります。審査基準[はこちら](#)
- 開発許可を受けて住宅建設の用に供される1,000m<sup>2</sup>以上(三大都市圏の市街化区域においては500m<sup>2</sup>以上)の宅地造成事業を行う者に対する譲渡(租税特別措置法第31条の2第2項第13号)
- 開発許可を要しない住宅建設の用に供される宅地造成事業を行う者に対する譲渡(租税特別措置法第31条の2第2項第14号)  
※対象となる事業について、造成開始前に、都道府県知事又は市区町村の認定を受ける必要があります。  
詳細は、国土交通省不動産市場整備課又は自治体にお問い合わせください。
- 優良住宅認定を受けて、25戸以上の一団の住宅建設事業又は15戸以上若しくは床面積1,000m<sup>2</sup>以上のマンション建設事業を行う者に対する土地の譲渡(租税特別措置法第31条の2第2項第15号)  
※当該軽減税率は、下記の(2.)特別控除及び特定の事業用資産の買換え特例等と重複適用することはできません。

#### 不動産市場整備

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課  
電話 :03-5253-8111(内線30-657)

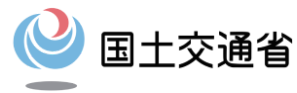
[プライバシーポリシー](#)

[リンク・著作権・免責事項について](#)

[国土交通省のRSSについて](#)

[関連リンク集](#)

[国土交通省 ソーシャルメディア関連リンク集](#)



法人番号2000012100001 [アクセス情報・地図](#)

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

(代表電話) 03-5253-8111



Copyright© 2008 MLIT Japan. All Rights Reserved.