

19. 譲 渡 所 得 課

(1) 個 人 の 場 合

区 分	課 税 制 度
I 一般の課税方式 (土地、建物等の譲渡所得については、次のⅡによる分離課税)	(イ) 長期譲渡所得…… (保有期間 5 年を超える資産の譲渡による所得) $\frac{\{(\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50 \text{万円}\}}{\text{譲渡益}} \times \frac{1}{2} = \text{課税所得}$ (ロ) 短期譲渡所得…… (保有期間 5 年以下の資産の譲渡による所得) $\frac{\{(\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50 \text{万円}\}}{\text{譲渡益}} = \text{課税所得}$ 注 1 取得費は、その資産の取得に要した費用、設備費及び改良費の合計額をいう。 2 昭和27年12月31日以前に取得した資産の取得費は、昭和28年1月1日における相続税評価額を基礎として計算する。 3 個人に対する贈与、相続等により取得した資産は、受贈者又は相続人等が引き続き所有していたものとみなす。
Ⅱ 土地、建物等に係る譲渡所得の分離課税の特例 (1) 長期譲渡所得の分離課税	昭和51年1月1日から昭和55年12月31日までに譲渡した昭和43年12月31日以前に取得した土地、建物等に係る譲渡所得は、次により課税 (イ) 特別控除後の譲渡益 2,000 万円以下の部分 譲渡益(特別控除後) × 20% (ロ) 特別控除後の譲渡益 2,000 万円超の部分 $\left[\left(\frac{\text{譲渡益}}{4} + \text{他の所得} \right) \times \text{総合課税の税率} \right] - \left[\left(2,000 \text{万円} \times \frac{3}{4} + \text{他の所得} \right) \times \text{総合課税の税率} \right]$ によりそれぞれ課税 ただし、昭和50年12月31日までに譲渡した保有期間 5 年超で昭和43年12月31日以前に取得した土地、建物等に係る譲渡所得は次による (譲渡益 - 100万円) × 20% (税率) …… 分離課税 (昭和45・46年分は、10%) (昭和47・48年分は、15%) (昭和49・50年分は、20%) 注 1 昭和27年12月31日以前から所有していた土地、建物等の取得費は、原則として収入金額の 5 % 相当額とする。(概算取得費控除) 2 上記の譲渡益については、他の所得との損益通算や他の所得から控除しきれない基礎控除等の控除を認める。
(2) 短期譲渡所得の分離課税	昭和45年1月1日から昭和55年12月31日までに譲渡した昭和44年1月1日以後に取得した土地、建物等に係る譲渡所得は、次の(イ)と(ロ)のうちいずれか多い方の税額による分離課税 (イ) 譲渡益 × 40% (税率) (ロ) 所得税法による全額総合課税を行なった場合に算出されるその譲渡益に係る所得税額 × 110% …… 分離課税 注 長期譲渡所得についての上記注の 2 は、短期譲渡所得についても同様
(3) 不動産業者等の土地等に係る事業所得等の分離課税	昭和44年1月1日以後に取得した土地等で事業所得又は雑所得の基となる土地等の譲渡等をした場合には、その土地等の譲渡等に係る所得は、次の(イ)と(ロ)のうちいずれか多い方の税額による分離課税 (イ) 土地等に係る事業所得等の金額 × 40% (税率) (ロ) 所得税法による総合課税を行なった場合に算出されるその土地等に係る事業所得等の所得税額 × 110% …… 分離課税
Ⅲ 特別控除及び買換え等の特例 (1) 収用等の場合	(イ) 6 月以内に譲渡することを条件として (譲渡益 - 3,000万円)について上記Ⅱの特例を適用 (昭和50年度改正で2,000万円から3,000万円に引上げ) (ロ) ただし、収用等のあつた日から 2 年以内に代替資産を取得する場合には、上記(イ)の課税の特例か、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ(代替資産の取得に充てなかつた部分については、上記Ⅱの分離課税(100万円控除は認められない。))かの選択 (ハ) なお、土地、建物等以外の資産に係る譲渡益については、3,000 万円の特別控除後総合課税

税 制 度 の 概 要

区 分	課 税 制 度
(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) 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、住宅街区整備事業又は第一種市街地再開発事業のために土地等を譲渡した場合 (ロ) 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土地等を譲渡した場合 (ハ) 草地利用権に係る土地等を裁定により譲渡した場合 (ニ) 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地方公共団体等に譲渡した場合 (ホ) 保安林等に係る土地を国又は地方公共団体に譲渡した場合 (譲渡益－2,000万円)につき上記Ⅱの特例を適用 (昭和50年度改正で1,000万円から2,000万円に引上げ)
(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土地等を譲渡した場合 (ロ) 収用の対償に充てられる土地等を譲渡した場合 (ハ) 住宅地区改良法の改良住宅建設のため改良地区外の土地等を譲渡した場合 (ニ) 「公有地拡大の推進に関する法律」第6条の協議に基づき地方公共団体等に土地を譲渡した場合 (ホ) 「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譲渡した場合 (ヘ) 「国土利用計画法」の土地利用基本計画に定められた学園都市計画等の地域の開発保全整備計画に係る事業のために地方公共団体等に土地等を譲渡した場合 (ト) 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譲渡した場合 (チ) 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 (リ) 中小企業振興事業団の中小企業高度化資金の融資を受けて造成する商工団地で一定の要件を満たすものために土地等を譲渡した場合 (ス) 地方公共団体等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譲渡した場合 (シ) 昭和55年12月31日までの間に土地等を特定の民間住宅地造成事業のために譲渡した場合 (フ) 国又は地方公共団体の出資に係る一定の法人が都道府県知事の策定する大規模工業都市等の開発計画に従って行う工業用地等の造成事業のために土地等を譲渡した場合 (ク) 日本道路公団の設置するトラックターミナル等の用に供するために土地等を譲渡した場合 (ケ) 土地区画整理促進区域等内の土地等を買取申出に基づき地方公共団体等に譲渡した場合 (コ) 特定土地区画整理事業による公営住宅等の用地のための保留地の処分により対価を取得する場合 (譲渡益－1,500万円)につき上記Ⅱの特例を適用 (昭和50年度改正で500万円から1,500万円に引上げ)
(4) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合	(イ) 農業振興地域内の農地等を農業委員会のあつせん等により譲渡した場合 (ロ) 農業者年金基金、農地保有合理化法人に農地等を譲渡した場合 (ハ) 農村工業導入地区内の農地等を工場用地として譲渡した場合 (ニ) 土地改良事業施行地内の農地等を工場用地等に充てるため不換地の申出により譲渡した場合 (ホ) 「沖縄振興開発特別措置法」による指定工場用開発地区内の土地等を工場用地として譲渡した場合 (ヘ) 森林組合等のあつせんにより林地保有合理化のために土地を譲渡した場合 (ト) 「農業振興地域の整備に関する法律」の規定による交換分合で、取得すべき土地を定めずに清算金を取得する場合 (譲渡益－500万円)につき上記Ⅱの特例を適用 (昭和50年度改正で250万円から500万円に引上げ)

19. 譲 渡 所 得 課

区 分	課 税 制 度
(5) 居住用財産を譲渡した場合等	自己の居住の用に供している土地、家屋等を譲渡した場合 (譲渡益－3,000万円)につき上記Ⅱの特例を適用 (昭和50年度改正で1,700万円から3,000万円に引上げ) なお 3,000 万円の特別控除の適用を受けたときは、その翌年及び翌々年については 3,000万円特別控除を適用しない。
(特別控除額の限度)	上記の特別控除(上記Ⅱの(1)の100万円及び上記Ⅲの(1)から(5)までの特別控除)は、同一人については、年間3,000万円を限度とする。 (昭和50年度改正で2,000万円から3,000万円に引上げ)
(6) 特定の事業用資産の買換え、交換の場合	昭和55年12月31日までに、土地政策又は国土政策等に合致する買換えをした場合、すなわち、特定地域内にある事業用の土地等若しくは建物等又は船舶を譲渡し、その譲渡をした日の属する年の前年から翌年末までに一定の要件に該当する土地、建物、機械装置等又は船舶を取得して、その取得後1年以内に事業の用に供した場合 譲渡収入のうち買換資産の取得価額に対応する部分については取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ、買換資産の取得価額に充てられなかつた部分については上記Ⅱの特例を適用(100万円控除は認められない)
(7) 海外移住の場合	国の移住計画に基づき海外へ移住する者が、その移住する年に資産を譲渡した場合 (譲渡益－1,500万円)につき上記Ⅱの特例を適用 (昭和50年度改正で500万円から1,500万円に引上げ) なお、土地、建物等以外の資産に係る譲渡益については、1,500万円の特別控除後総合課税
(8) 相続財産を相続税申告期限後2年以内に譲渡した場合	相続財産を相続税申告期限後2年以内に譲渡した場合には、その譲渡益からその譲渡資産に係る相続税相当額が控除される。
(9) 国等に対して財産を寄付した場合	国、地方公共団体又は一定の公益法人に対して資産を贈与等した場合 非課税
(10) 国宝、重要文化財等を国等に譲渡した場合	国宝、重要文化財等を国又は地方公共団体に譲渡した場合 非課税
(11) 物納の場合	財産を物納した場合 非課税
(12) 強制換価手続等により譲渡した場合	資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合における強制換価手続等による譲渡をした場合 非課税
(13) 一般交換の場合	1年以上保有していた土地等一定の資産を同種の資産(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 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ