

24．譲渡所得課税制度の概要

(1) 個人の場合

区 分	課 税 制 度
一般の課税方式 (土地、建物等の譲渡所得については、次の 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) $\{ (\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50 \text{ 万円} \} \times 1/2 = \text{課税所得}$ 譲渡益 (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) $(\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50 \text{ 万円} = \text{課税所得}$ 譲渡益 (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。
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 通常の譲渡の場合 (及び の場合を除く)	イ 原則 その年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える土地、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 4,000 万円以下の部分 特別控除後の譲渡益 $\times 20\%$ (ロ) 特別控除後の譲渡益 4,000 万円超の部分 $\{ (\text{特別控除後の譲渡益} \times 1/2 + \text{他の所得}) \times \text{総合課税の税率} \} - \{ (4,000 \text{ 万円} \times 1/2 + \text{他の所得}) \times \text{総合課税の税率} \}$ ロ 長期譲渡所得及び短期譲渡所得の区分等の特例 昭和 62 年 4 月 1 日から昭和 65 年 3 月 31 日までの間に、その年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える土地等を譲渡した場合 長期譲渡所得に該当 (注) 1 長期譲渡所得の特別控除は、一般の場合 100 万円 2 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) 3 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。
優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合	昭和 62 年 10 月 1 日から昭和 65 年 3 月 31 日までの間に、その年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える土地等を譲渡した場合でその譲渡が(ロ)に掲げる譲渡に該当するときは、その該当する譲渡については、(イ)により課税 (イ) 特別控除後の譲渡益 $\times 20\%$ (ロ) ① 国又は地方公共団体に対する土地等の譲渡 ② 収用交換等による土地等の譲渡 ③ 住宅・都市整備公団、地方住宅供給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土地等の譲渡 ④ 第一種市街地再開発事業の用に供するために土地等が当該事業の施行者に買い取られた場合 ⑤ 特定の民間再開発事業の用に供するために土地等が当該事業を行う者に買い取られた場合 ⑥ 都市計画法の開発許可を受けて行う (通常は面積 1,000 m^2 以上) 住宅地造成の用に供するための土地等の譲渡 ⑦ 都市計画区域内の宅地の造成につき開発許可を要しない場合において法人又は個人が造成する面積 1,000 m^2 以上の一団の住宅地造成 (優良な宅地の供給に寄与するものであることにつき都道府県知事の認定を受けたものに限る。) の用に供するための土地等の譲渡 ⑧ 都市計画区域内において行う 25 戸以上の一団の住宅又は 15 戸若しくは延床面積 1,000 m^2 以上の中高層耐火共同住宅 (いずれも優良な住宅の供給に寄与するものであることにつき都道府県知事の認定を受けたものに限る。) の建設の用に供するための土地等の譲渡 ⑨ 土地区画整理事業の施行区域内の土地等の譲渡で仮換地指定後 3 年以内に一定の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡 (注) ただし、① ~ ⑨ の場合で 1,500 万円特別控除の適用を受けるものは除く。
特定市街化区域農地等を譲渡した場合	昭和 62 年 10 月 1 日から昭和 65 年 3 月 31 日までの間に、その年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える特定市街化区域農地等を譲渡 (宅地の用に供するためのものに限る。)

区 分	課 税 制 度
	した場合の譲渡所得については、次により課税 (イ) 特別控除後の譲渡益 4,000 万円以下の部分 特別控除後の譲渡益 × 20% (ロ) 特別控除後の譲渡益 4,000 万円超の部分 特別控除後の譲渡益 × 25% ただし、10 年間営農を継続する農地として固定資産税等の徴収猶予の対象とされた農地の譲渡については、収用等による譲渡に該当する場合を除き、上記の特例は適用しない。
所有期間 10 年を超える居住用財産を譲渡した場合	所有期間 10 年を超える居住用家屋及びその敷地の譲渡（（6）等の特例の適用を受けるものを除く。）をした場合の長期譲渡所得については、3,000 万円特別控除の譲渡益に対し次の税率により課税 特別控除後の譲渡益 4,000 万円以下の部分 10% 特別控除後の譲渡益 4,000 万円超の部分 15%
(2) 短期譲渡所得の分離課税	イ 原則 その年 1 月 1 日において所有期間 10 年以下の土地、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% (ロ) その譲渡益につき総合課税を行った場合の上積税額 × 110% ロ 長期譲渡所得及び短期譲渡所得の区分の特例 昭和 62 年 10 月 1 日から昭和 65 年 3 月 31 日までの間に、その年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年以下である土地等又は建物等を譲渡した場合 短期譲渡所得に該当
(3) 不動産業者等の土地等に係る事業所得等の分離課税	イ 原則 その年 1 月 1 日において所有期間 10 年以下の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% (ロ) 土地譲渡等に係る事業所得等金額につき総合課税を行った場合の上積税額 × 110% ロ 適用対象となる土地等に係る所有期間の特例 昭和 62 年 10 月 1 日から昭和 65 年 3 月 31 日までの間に、その年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える土地等の譲渡等をした場合には、上記イの分離課税の対象とされない。
(4) 不動産業者等の超短期所有土地等に係る事業所得等の分離課税	昭和 62 年 10 月 1 日から昭和 65 年 3 月 31 日までの間に、その年 1 月 1 日において所有期間が 2 年以下である土地等（その年中に取得した土地等を含む。）の譲渡をした場合には、その譲渡による事業所得及び雑所得については、次のいずれか多い金額によって課税 (イ) 超短期所有土地譲渡に係る事業所得等の金額 × 50% (ロ) 超短期所有土地の譲渡等に係る事業所得等の金額につき総合課税を行った場合の上積税額 × 120%
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）について上記の特例を適用 (ロ) ただし、収用等のあった日から 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、取得時期及び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った部分については、上記の分離課税（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
(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開発事業等のために土地等を譲渡した場合 (ロ) 古都保存法等の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、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譲渡した場合 (ホ) 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譲渡した場合（譲渡益 - 2,000 万円）につき上記の特例を適用
(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) 昭和 65 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 (ホ) 「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等を譲渡した場合

区 分	課 税 制 度
	(ハ) 航空機騒音障害防止特別地区内にある土地で一定のものを特定空港の設置者に譲渡した場合 (ト) 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 (チ) 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 (リ) 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のために農地等を譲渡した場合 (ヌ) 中小企業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のために土地等を譲渡した場合 (ル) 公害防止事業団が行う共同利用工場の建設に関する事業又は工場移転用地の造成事業のために土地等を譲渡した場合 (ヲ) 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 (ヲ) 「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 (カ) 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 (コ) 石油公団等の設置する石油貯蔵施設の用に供するために土地等を譲渡した場合 (ク) 「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 (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 (ク) 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 (ツ) 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精算金を取得するとき (ネ) 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又は地方公共団体に譲渡した場合 (ナ) 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譲渡した場合（譲渡益 - 1,500 万円）につき上記 の特例を適用
(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) 農用地区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 (ロ) 「農用地利用増進法」の規定に基づく利用権設定等促進事業により農用地区域内の農地等を譲渡した場合 (ハ) 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 (ニ) 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 (ホ) 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（一筆一部不換地を含む。）の申出により譲渡した場合 (ヘ) 「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 (ト) 森林組合等のあっ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 (チ) 「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ないで清算金を取得する場合 (リ) 「集落地域整備法」に基づく交換分合により土地等を取得しなかったことに伴い清算金を取得した場合（譲渡益 - 500 万円）につき上記 の特例を適用
(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（居住の用に供さなくなった年及び以後 3 年以内の譲渡）した場合 （譲渡益 - 3,000 万円）につき上記 の特例を適用 （注）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 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。
(6) 居住用財産の買換え、交換の場合	所有期間 10 年を超える居住用家屋及びその敷地で父母又は祖父母から相続又は遺贈により取得したもののうち 30 年以上の期間にわたってその者の居住の用に供していたものを譲渡した場合 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ（買換え資産の取得価額に充てられなかった部分については、上記 の分離課税（長期譲渡所得の 100 万円控除は認められてない。））

区 分	課 税 制 度
(7) 特定の事業用資産の買換え、交換の場合	昭和 65 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 譲渡益のうち買換資産に対応部分の 80%（昭和 62 年 3 月 31 日以前の譲渡については 100%）に相当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った部分については上記の特例を適用（長期譲渡所得の 100 万円特別控除は認められない。）
(8) 既成市街地等内にある土地等の立体化のための買換え、交換の場合	三大都市圏の既成市街地等（これに準ずる一定の区域を含む。）内にある土地等又は建物等を譲渡し、その譲渡をした日の属する年の翌年末までにその土地等又は建物等の敷地の上に建築された中高層耐火建築物（敷地を含む。）を取得して、その取得後 1 年以内に事業の用又は居住の用に供した場合 譲渡収入のうち取得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、取得資産の取得価額に充てられなかった部分については上記の特例を適用（長期譲渡所得の 100 万円特別控除は認められない。）
(9) 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) 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 (ハ) 「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 取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(10) 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 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(11) 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）につき上記の特例を適用 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
(12) 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。
(13) 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
(14) 国宝、重要文化財等を国等に譲渡した場合	昭和 67 年 12 月 31 日までの間に国宝、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
(15) 物納の場合	財産を物納した場合 非課税
(16) 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
(17) 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 取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(2) 法人の場合	
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。
土地譲渡税	(1) 原則 イ 課税対象 法人（非課税法人等を除く。）の取得した土地等で譲渡のあった年 1 月 1 日において所有期間 10 年以下であるものの譲渡益。 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。 次に掲げる譲渡は、課税対象から除外する。

区 分	課 税 制 度
	(イ) 都市計画法による開発許可又は都道府県知事の認定を受けて行う（通常は1,000㎡以上）宅地の造成事業等で、その譲渡価額が適正である等の一定の要件を満たす事業により造成等された宅地の譲渡 (ロ) 1,000㎡未満の小規模な宅地の造成事業で、望ましい宅地供給として課税除外することが適当である旨の地方公共団体等の認定を受けている等一定の要件を満たす事業により造成等された宅地の譲渡 (ハ) 国又は地方公共団体等に対する譲渡に該当するもの (二) 下記(3)の適用を受ける譲渡 □ 課税標準 譲渡収入 - (取得価額 + 直接・間接に要した経費) = 譲渡益 (課税所得) (注) 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。 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 × 20% = 土地譲渡税 (国税) (2) 長・短期保有土地等の区分の特例 昭和62年10月1日から昭和65年3月31日までの間に、その年の1月1日において所有期間が5年を超える土地等を譲渡した場合 土地譲渡益重課制度の課税対象から除外 (3) 超短期所有の土地の譲渡等に係る課税の特例 昭和62年10月1日から昭和65年3月31日までの間に、その年1月1日において所有期間が2年以下である土地等（その年中に取得した土地等を含む。）の譲渡をした場合 土地重課税率...30% (注) 上申 の譲渡に準ずるものは、課税対象から除外する。
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 (譲渡利益 - 3,000万円) = 課税所得 (ロ) ただし、収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には、上記の課税の特例が帳簿価額の引継ぎによる課税の繰延べかの選択
(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、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譲渡した場合 (ホ) 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譲渡した場合 譲渡利益 - 2,000万円 = 課税所得
(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 (二) 昭和65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 (ホ) 「公有地の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 (ハ) 航空機騒音障害防止特別地区内にある土地で一定のものを特定空港の設置者に譲渡した場合 (ト) 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 (チ) 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 (リ) 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のために農地等を譲渡した場合 (ヌ) 中小企業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 (ル) 公害防止事業団が行う共同利用工場の建設に関する事業又は工場移転用地の造成事業のために土地等を譲渡した場合 (レ) 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 (ロ) 「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

区 分	課 税 制 度
	(カ) 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 (キ) 石油公団等の設置する石油貯蔵施設の用に供するために土地等を譲渡した場合 (ク) 「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 (ケ) 土地区画整理促進区域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 (サ) 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精算金を取得する場合 (セ) 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又は地方公共団体に譲渡した場合 (タ) 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譲渡した場合 譲渡利益 - 1,500 万円 = 課税所得
(4) 農地保有の合理化のために農地等を譲渡した場合	(イ) 農業生産法人の有する農用地区域内の農地等を、農業委員会のあっせん等により譲渡した場合 (ロ) 「農用地利用増進法」の規定に基づく利用権設定等促進事業により農用地区域内の農地等を譲渡した場合 譲渡利益 - 500 万円 = 課税所得
(5) 資産の譲渡に係る特別控除額の特例	(1) ~ (4) の場合に適用される特別控除額は、年間 3,000 万円を限度として認められる。
(6) 特定の資産の買換え、交換の場合	昭和 66 年 3 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、当期中又は翌期首から 1 年以内に一定の要件に該当する土地、建物、機械装置、船舶等を取得して取得後 1 年以内に事業の用に供した場合 譲渡収入のうち譲渡資産の譲渡差益に対応する部分の 80% につき、帳簿価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(7) 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) 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 (ハ) 「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 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(8) 大規模な住宅地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 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(9) 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 帳簿価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(10) 会社分割の場合	子会社（95% 以上所有）設立のための現物出資をした場合 株式等への出資資産の帳簿価額の引継ぎによる課税の繰延べ

24．譲渡所得課税制度の概要

(参考) 土地譲渡益課税制度の沿革

区 分		～ 43 年	44 年～50 年	51 年～54 年	55 年・56 年	57 年～
個 人	長 期	保有期間 3 年超のもの	43.12.31 以前に取得したもので保有期間 5 年超のもの	43.12.31 以前に取得したもの	43.12.31 以前に取得したもの	その年 1 月 1 日において所有期間 10 年超のもの 譲渡所得額に応じ次により課税 4,000 万円までの部分は 20% (住民税 6%) 4,000 万円超の部分は 1/2 総合課税
		1/2 総合課税	譲渡の時期に応じ、次の比例税率で分離課税 45・46 年 10% (住民税 4%) 47・48 年 15% (" 5%) 49・50 年 20% (" 6%) ○特定市街化区域農地等の譲渡に対する特例 〔三大都市圏の特定市に所在するいわゆる A・B 農地等を宅地の用に供するために譲渡した場合には、次により課税〕 48 年 10% (住民税 4%) 49・50 年 15% (" 5%)	譲渡所得額に応じ、次により課税 2,000 万円までの部分 20% (住民税 6%) 2,000 万円超の部分は 3/4 総合課税 ○特定市街化区域農地等の譲渡に対する特例 〔三大都市圏の特定市に所在するいわゆる A・B 農地等を宅地の用に供するために譲渡した場合には、次により課税〕 51～53 年 { 2,000 万円まで 15% (住民税 5%) 2,000 万円超 20% (住民税 6%)	譲渡所得額に応じ次により課税 4,000 万円までの部分 20% (住民税 6%) 4,000 万円超 8,000 万円までの部分 1/2 総合課税 8,000 万円超の部分 3/4 総合課税 54～56 年 { 4,000 万円まで 15% (住民税 5%) 4,000 万円超 20% (住民税 6%) ○優良住宅地等のための譲渡に対する特例 〔公的土地取得及び優良な住宅地の供給に資する一定の土地等を譲渡した場合には、次により課税〕 54～56 年 { 4,000 万円までの部分は 20% (住民税 6%) 4,000 万円超の部分は 1/2 総合課税	○長期、短期区分の特例 昭和 62 年 10 月 1 日から昭和 65 年 3 月 31 日までの間に、その年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える土地等を譲渡した場合には、その譲渡による所得は長期譲渡所得に該当する。 ○特定市街化区域農地等の譲渡に対する特例 三大都市圏の特定市に所在する特定市街化区域農地等を宅地の用に供するために譲渡した場合には、次により課税。ただし、10 年間営農を継続する農地として固定資産税等の徴収猶予の対象とされた農地の譲渡については適用しない。 57～59 年 { 4,000 万円まで 15% (住民税 5%) 4,000 万円超 20% (住民税 6%) 60～ { 4,000 万円まで 20% (住民税 6%) 4,000 万円超 25% (住民税 7.5%) 57～62 年 { 4,000 万円までの部分は 20% (住民税 6%) 4,000 万円超の部分は 25% (住民税 7.5%) 63 年～ 一律 20% (住民税 6%) ○居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 (昭和 63 年 4 月 1 日～) 〔所有期間 10 年を超える居住用家屋及びその敷地の譲渡 (居住用財産の買換え及び交換の特例等の適用を受けるものを除く。)をした場合の長期譲渡所得については、その年の前年又は前々年においてこの特例の適用を受けている場合を除き、3,000 万円特別控除後の譲渡益に対し次により課税。 イ 特別控除後の譲渡益 4,000 万円以下の部分 特別控除後の譲渡益 × 所得税 10%・住民税 4% ロ 特別控除後の譲渡益 4,000 万円超の部分 特別控除後の譲渡益 × 所得税 15%・住民税 5%

区 分		～ 43 年	44 年～ 50 年	51 年～ 54 年	55 年・ 56 年	57 年～
					○既成市街地等内にある土地等の中高層対火建築物の建設のための買換え及び交換の特例（55 年～） 三大都市圏の既成市街地等（58 年以後は、これに準ずる一定の区域を含む。）内にある土地等を譲渡し、その土地の上に建築される地上階数 3 以上（55～56 年は地上階数 4 以上）の主として住宅の用に供される耐火共同住宅で一定のものを取得する場合には、一定の要件の下で、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べを認める。（59 年以後は、耐火建築物の建築を目的とする地上階数 4 以上の民間の再開発事業が施行される場合その施行地区内の土地・建物とその事業により建築される建築物等との買換えについても取得価額の引継ぎによる課税の繰延べを認める。）	○居住用財産の買換え及び交換の特例（57 年～） 自己の居住の用に供している所有期間 10 年超の居住用家屋及びその敷地（昭和 63 年 4 月 1 日以後の譲渡の場合には、父母等から相続等により取得した居住用財産が 30 年以上の期間にわたって居住の用に供していたものに限られる。）の譲渡をし、その譲渡をした年又は譲渡の年の前年若しくは翌年中に自己の居住の用に供する家屋及びその敷地を取得した場合には、一定の要件の下で、選択により、3,000 万円特別控除に代えて、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べを認める。
	短	その他	44.1.1 以後に取得したもの及び 43.12.31 以前に取得したもので保有期間が 5 年以下のもの	44.1.1 以後に取得したもの		その年 1 月 1 日において所有期間 10 年以下のもの
	期	全 額 総 合 課 税	次のいずれが多い金額で分離課税、 40%相当額（住民税 12%相当額） 全額総合課税をした場合の上積税額の 110%相当額	同 左		同左
	～ 49.3.31			49.4.1～（一部 48.4.21～）56.12.31		57.1.1～
法 人	通常の法人税の課税所得として課税			44 年 1 月 1 日以後取得したもの (1) 通常の法人税に加えて、譲渡利益に対し、20%の比例税率で重課 (2) 望ましい宅地供給に資するものとして、次の要件をすべて満たす場合には重課対象から除外 適正価格以下の譲渡であること 宅地の造成が開発許可又は優良宅地の認定を受けていること 譲渡が公募の方法により行われたこと		その年 1 月 1 日において所有期間 10 年以下(昭和 62 年 10 月 1 日から昭和 65 年 3 月 31 日までの間の譲渡に係るものは 5 年以下)のものの (1)、(2) 同左 (注) 所有期間 2 年以下の土地等の昭和 62 年 10 月 1 日から 65 年 3 月 31 日までの間の譲渡については、重課税率を 30%とする。(左の(2)に準じた適用除外あり)