

農地を売った場合の税金

- 農地(土地)を譲渡した場合は、他の所得と区分して(分離課税)、その譲渡所得に対して所得税、住民税が課せられます。

注:時価の2分の1に満たない低額を行った場合についても、時価で農地を売ったものとみなされ、所得税が課税されます。

- 譲渡所得税には、政策推進の観点とその強制力の度合いにより特別控除の特例措置が講じられています。
農地についても、担い手への譲渡を促すため、農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画等により譲渡した場合には800万円、買入協議により農地中間管理機構又は農地利用集積円滑化団体に譲渡した場合は1,500万円の特別控除が認められます。
- また、土地利用計画に即した土地利用に誘導する観点や農用地区域内の農地の有効利用促進の観点から、土地の買い換えに対する特例措置が講じられています。

譲渡所得税の計算

譲渡所得金額 = 譲渡による収入金額 - (取得費 + 譲渡費用)

税額 = 譲渡所得金額 × (15% + 5%)

(所得税) (住民税)

* 短期譲渡所得(取得後5年以内の売却)の場合の税率は、30%、9%となる。

農地を売った場合の課税の特例 (特別控除)

農地利用目的の譲渡

800万円

- ・ 農用地区域内の農地を農用地利用集積計画又は農業委員会のあっせん等により譲渡した場合
- ・ 農用地区域内の農地を農地中間管理機構又は農地利用集積円滑化団体に譲渡した場合

1,500万円

- ・ 農用地区域内の農地等を農業経営基盤強化促進法の買入協議により農地中間管理機構に譲渡した場合

転用目的の譲渡の例

5,000万円

- ・ 農地が土地収用法等により買い取られる場合 等

農地を買い換えた場合の特例

- 特例の対象となる方 →

個人	: 認定農業者 又は 認定就農者
法人	: 認定農業者
- 対象となる買換 以下のいずれかの区域における買換
 - ① 市街化区域内 → 市街化区域外の買換 (譲渡面積の10倍まで対象)
 - ② 農用地区域内 → 農用地区域内の買換 (農用地利用集積計画で取得すること。また、譲渡面積の5倍まで対象)
- 取得農地の要件 以下のいずれかの要件を満たす必要があります。

①	取得農地の面積 > 譲渡した農地の面積であること
②	取得農地が、自ら経営する農地に隣接地であること
- 特例による課税額
 - ・ 譲渡による収入金額よりも買換農地の取得額が高い場合 → 譲渡による収入金額の20%相当部分に課税される
 - ・ 譲渡による収入金額よりも買換農地の取得額が低い場合 → 取得価額の80%を超える部分に課税される

本特例については、平成29年度税制改正により、原則、平成29年12月31日(法人は平成29年3月31日)までの譲渡をもって適用を受けることができなくなる。

ただし、経過措置により、平成28年12月1日から平成29年12月31日(法人の場合は平成28年12月1日から平成29年3月31日)までに農業経営基盤強化促進法第15条第1項に基づき、農業委員会に農地を売りたい又は買いたい旨の申出をした場合は、平成31年12月31日(法人の場合は平成31年3月31日)までの譲渡に限り、従前と同様の内容の特例措置を受けることができる。