

## 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に譲渡した場合は1,500万円、農業経営基盤強化促進法の農用地利用規程に基づき農地中間管理機構に譲渡した場合には2,000万円の特別控除が認められます。

### 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

- ・ 農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画、農業委員会のあっせん等により農用地区域内の農地を譲渡した場合
- ・ 農用地区域内の農地を農地中間管理機構に譲渡した場合

##### 1,500万円

- ・ 農業経営基盤強化促進法に基づき市町村長が通知する農地中間管理機構との買入協議により、農用地区域内の農地を農地中間管理機構に譲渡した場合

##### 2,000万円

- ・ 農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用規程に基づき農用地区域内の農地を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

# 農用地利用規程に基づき農地を譲渡した場合の譲渡所得の2,000万円特別控除

- 農地中間管理機構を活用して担い手への農地の集積・集約を進めるといった地域の話合いで合意があった場合でも、不在地主や相続人などの地域の話し合いに参加しない者が機構以外に権利設定を行うことや、地域合意に反して転用される場合があります。  
このため、地権者の3分の2以上の同意を必要とする農用地利用規程の仕組みを活用し、機構に農用地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の特例措置が設けられました。

## 概要

- ① 地権者の組織する団体（農用地利用改善団体）が、集落等（実施区域）の地権者の3分の2以上の同意を得て特例農用地利用規程を作成。その際、当該規程に集積すべき担い手を特定。
- ② 実施区域における農地の譲渡等は、特定された担い手又は農地中間管理機構のみに限定。（同時に市町村による農振除外も制限）
- ③ 実施区域の農地所有者が、特例農用地利用規程に基づき、農地中間管理機構に農用地を譲渡した場合、その譲渡益から2,000万円の特別控除

## 農用地利用規程に定める事項

- 農用地の効率的かつ総合的な利用を図るための措置
- 農用地利用改善事業の実施区域
- 認定農業者とその他の構成員との役割分担その他農作業の効率化に関する事項

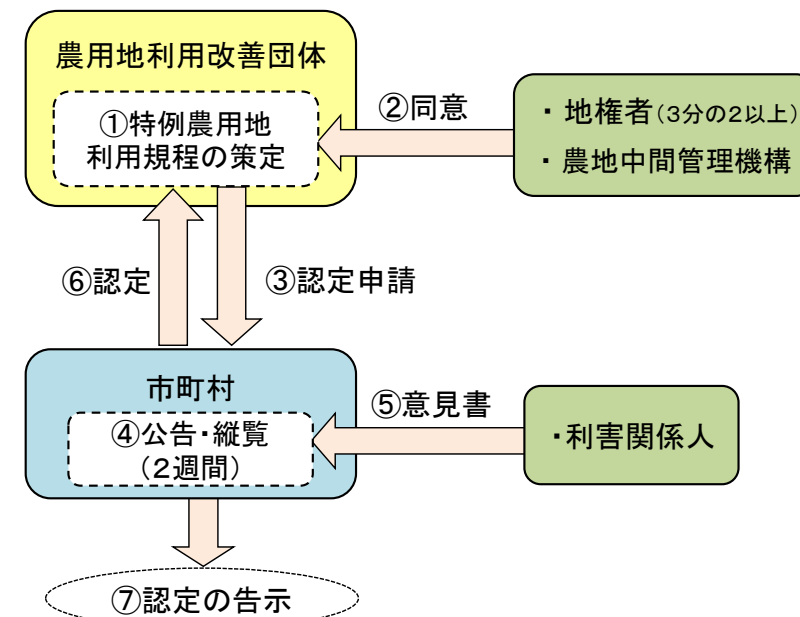
特例農用地利用規程は、上記に加え以下の事項を設定

- ◆ 農用地の受け手となる認定農業者の氏名又は名称及び住所
- ◆ 認定農業者に対する農用地についての利用権の設定等に関する事項
- ◆ 農地中間管理事業の利用に関する事項 等

## 手続の流れ

（農用地利用改善団体とは）

集落などの一定の地縁的なまとまりのある区域内の農用地の所有者等（権利を有する者の3分の2以上）で構成する団体であり、当該区域内の農作業の効率化や農地の利用関係の改善等の農用地利用改善事業を実施。



認定特例農用地利用規程に基づき、実施区域内の農地の所有者の申出により、農地中間管理機構に譲渡した場合、2,000万円の特別控除が可能。