

農業振興地域制度に係る税制上の優遇措置について

昭和45年11月9日・45農政第5207号
農林省農政局長通知

最終改正 平成31年3月29日付30経営第3153号

このことについては、昭和44年8月26日に公布された「租税特別措置法施行令の一部を改正する政令（昭和44年政令第233号）」によりその一部につき優遇措置が講じられたところであるが、今般「租税特別措置法の一部を改正する法律（昭和45年法律第38号）」及び「租税特別措置法施行規則の一部を改正する省令（昭和45年大蔵省令第32号）」が4月30日公布され、5月1日から施行されるとともに、「地方税法の一部を改正する法律（昭和45年法律第24号）」が4月17日に公布、施行されることにより、所得税、法人税、登録免許税及び不動産取得税について別添のとおり優遇措置が講じられた。

その内容及び留意すべき事項は、下記のとおりであるので、承知されるとともに、貴管下都府県の指導に遺憾のないようにされたい。

なお、本件については、国税庁直税部及び自治省税務局と協議済みであるので申し添える。

記

第1 所得税

1 交換分合により土地等を取得した場合の譲渡所得の課税の特例

- (1) 個人が、その有する土地等（土地又は土地の上に存する権利をいう。以下同じ。）につき農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「法」という。）第13条の2第1項の交換分合が施行された場合において、その土地等に係る交換により土地等を取得したとき（その土地等とともに清算金を取得した場合を含む。）には、その者の選択により、交換分合により譲渡した土地等（土地等とともに清算金を取得した場合には、その譲渡した土地等のうち、当該交換分合により取得した土地等の価額が当該価額と清算金の額との合計額に占める割合を、当該譲渡した土地等の価額に乗じて計算した金額に相当する部分）の譲渡がなかったものとしてことができ、又は、5,000万円の特別控除が認められる（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「措置法」という。）第33条の2第1項、第33条の4第1項、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「措置令」という。）第22条の2第1項）。
- (2) 個人が、その有する土地等につき法第13条の2第1項の交換分合が施行され、その土地等に係る交換により土地等を取得した場合において、その土地等とともに清算金を取得し、その清算金の額の全部又は一部に相当する金額をもって、その交換分合のあった年の12月31日までに、その交換分合により譲渡した土地等に代わるべき土地等（以下「代替資産」という。）の取得をしたとき、又はその交換分合のあった日から2年以内に代替資産を取得する見込みであるときは、その者の選択により、当該交換分合により取得した清算金の額がその代替資産の取得価額若しくはその見積額以下で

あるときはその譲渡した土地等の譲渡がなかったものとし、その清算金の額がその代替資産の取得価額若しくはその見積額を超えるときは、その譲渡した土地等のうちその超える金額に相当する部分について譲渡があったものとすることができ、又は、5,000万円の特別控除が認められる（措置法第33条の2第2項、第33条の4第1項）。

（注）代替資産を取得する見込みがあるものとして、この特別措置を受けた場合において、当該代替資産の取得価額が、その見積額に満たないとき又は代替資産を期間中に取得しなかったときは、当該代替資産を取得した日又はその取得期間を経過した日から4月以内に当該交換分合のあった日の属する年分の所得税についての修正申告書を提出し、当該申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならない（措置法第33条の5）。

- (3) (1) 及び (2) の特別措置の適用を受けようとする場合には、適用を受けようとする年分の確定申告書にその旨を記載し、次の書類を添付しなければならない。ただし、(1) 及び (2) の5,000万円の特別控除については、特別控除の適用があるものとした場合においてもその年分の確定申告書を提出しなければならない場合に限る（措置法第33条の2第3項、第4項、第33条の4第4項、租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「措置規則」という。）第14条第5項第10号、第14条の2、第15条第2項第1号、第2号、第3号）。

ア 土地等の譲渡がなかったものとする特別措置の適用を受けようとする場合、次に掲げる書類

(ア) 譲渡価額等に関する明細書

(イ) 市町村長の交換分合により譲渡した土地等である旨を証する書類

(ウ) 交換により取得した土地等又は代替資産に関する登記事項証明書

イ 5,000万円の特別控除を受けようとする場合、次に掲げる書類

(ア) 市町村長の買取り等の申出があったことを証する書類

(イ) 市町村長の交換分合の年月日及び当該交換分合に係る土地等の明細を記載した交換分合があったことを証する書類

(ウ) 市町村長の交換分合により譲渡した土地等である旨を証する書類

2 交換分合において取得すべき土地を定められないで清算金を取得した場合の譲渡所得の特別控除

- (1) 個人が、その有する土地等（法第3条に規定する農用地等及び第8条第2項第3号に規定する農用地等とすることが適当な土地並びにこれらの土地の上に存する権利に限る。）につき、法第13条の2第1項又は第2項の交換分合が施行された場合において法第13条の3の規定による清算金を取得するときは、800万円の特別控除が認められる（措置法第34条の3第1項、第2項第8号）。

- (2) この特別措置の適用を受けようとする場合には、適用を受けようとする年分の確定申告書にその旨を記載し、市町村の当該土地等が法第3条に規定する農用地等若しくは法第8条第2項第3号に規定する農用地等とすることが適当な土地又はこれらの土地の上に存する権利である旨を証する書類及び法第13条の3の規定による清算金の支払をした旨を証する書類を添付しなければならない（措置法第34条の3第3項、措置

規則第18条第4項第12号)。

3 農用地区域内の土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除

(1) 個人が、その有する土地等を法第23条に規定する勧告に係る協議、調停又はあっせんにより譲渡した場合には、措置法第37条、第37条の4又は第37条の9の規定の適用を受ける場合を除き、800万円の特別控除が認められる(措置法第34条の3第1項、第2項第1号)。

(2) 措置法第34条の3第2項第1号に規定する「農業振興地域の整備に関する法律第23条に規定するあっせん」とは、次の要件に該当する農業委員会のあっせんである。

ア 農用地区域(法第8条第2項第1号に規定する区域をいう。以下同じ。)内の土地についての所有権又は使用及び収益を目的とする権利の移転に係るあっせんであること。

イ そのあっせんによって土地等を取得させようとする者、次の要件に該当するものであること。

なお、この場合、農地移動適正化あっせん事業実施要領(昭和45年1月12日付け44農地B第3712号農林事務次官依命通知)の7の(3)に規定する農地等の権利を取得させるべき者が2人以上いる場合におけるあっせんの順位の基準を尊重されるべきことはいうまでもない。

(ア) その農業経営における当該土地等の権利取得後の経営面積(その経営面積に係る土地が農地所有適格法人の営む経営に供される場合にあっては、その経営面積をその常時従事者たる構成員に属する世帯の数で除した面積。その経営面積に係る土地が養豚経営、養鶏経営又は肉用牛肥育経営に供される場合にあっては、飼養規模。以下同じ。)が、当該地域における作目及び経営形態別に当該地域における農家の平均の経営面積以上で農業委員会が定める基準面積(その基準面積に係る土地が養豚経営、養鶏経営又は肉用牛肥育経営に供される場合にあっては基準飼養規模。以下同じ。)を超えるものであること。

ただし、農用地等を交換する場合であって、その一方の当事者の経営面積が当該地域における基準面積に達していないが、他方の当事者の経営面積が当該地域の基準面積を超えているか若しくはその交換の結果超えることとなり、かつ、その耕作農地の集団化に著しく寄与する場合、経営規模拡大の目標として農業委員会が定める経営面積を超えている農業を営む者が多いため、当該地域における農家の平均の経営面積を基礎として基準面積を定めることが適当でない場合又は権利を取得させるべき者が新規就農希望者(新たに農業経営を行おうとする者(その世帯主の農業経営の移譲により新たに農業経営を行おうとする者を除く。))をいう。以下同じ。)である場合等当該地域における基準面積によることが相当でないと認められる場合を除く。

(イ) その農業経営の資本装備が土地等の効率的利用の観点からみて適当な水準であるか、又は近く適当な水準になる見込みがあると認められること。

(ウ) その者が取得する土地等を農業振興地域整備計画に定める農用地利用計画に従って利用することが確実であると認められること。

ウ 次に掲げる場合におけるあっせんであること。

(ア) 土地の所有者から土地の売渡し、貸付け又は交換についてのあっせんの申出があった場合

(イ) イに定める要件に該当する者から土地の買受け又は借受けについてのあっせんの申出があった場合

(ウ) (ア) 又は (イ) のあっせんに直接関連して他の土地を譲渡し、貸付け又は交換のあっせんを行うことが必要と認められた場合

エ 土地の所有者からその売渡し若しくは貸付けの相手方を指定してあっせんの申出があった場合、あっせんの申出以前に既に実質的に契約を締結していると認められる場合又は不動産業者等が介入していると認められる場合等以外の場合であること。

(3) (2) のあっせんをする農業委員会は、そのあっせんを行う場合には、あっせん委員2人を指名するものとし、あっせん委員は、あっせんにより土地等の売買、貸借又は交換が成立したときは、あっせん調書を作成し、農業委員会に報告するものとする。

(4) (2) のあっせんをする農業委員会は、あっせん台帳を作成し、土地等の売買、貸借又は交換についてあっせんをしたときは、これを記載するものとし、あっせん台帳には、次の事項を記載するものとする。

ア あっせんを受けた当事者の住所及び氏名又は名称

イ あっせん対象土地の所在、地番、地目、面積及びあっせんに係る契約の種類

ウ あっせん委員の氏名

エ あっせん開始及び終了年月日並びにあっせん回数

オ あっせんの結果（売買価格又は賃貸期間及び権利を取得する者の当該取得後の経営面積）

カ 農地法（昭和27年法律第229号）第3条の許可年月日又は農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号。以下「基盤強化法」という。）第19条の農用地利用集積計画公告年月日

(5) この特別措置の適用を受けようとする場合には、適用を受けようとする年分の確定申告書にその旨を記載し、次の書類を添付しなければならない（措置法第34条の3第3項、措置規則第18条第4項第1号から第3号まで）。

ア 勧告に係る協議により土地等の譲渡をした場合

市町村長の当該土地等の譲渡につき当該勧告をしたことを証する書類又は当該勧告に係る通知書の写し

イ 調停により土地等の譲渡をした場合

都道府県知事の当該土地等の譲渡につき当該調停をしたことを証する書類又は当該土地等に係る調停案の写し

ウ あっせんにより土地等の譲渡した場合

農業委員会の当該土地等の譲渡につき当該あっせんを行ったことを証する書類（別記様式）

4 法第13条の2第2項に規定する交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例

(1) 個人が、その有する土地等（棚卸資産又は雑所得の基因となる土地等を除く。）に

つき、法第13条の2第2項に規定する交換分合により譲渡（措置法第34条から第34条の3まで、第35条の2、第37条又は第37条の4の規定の適用を受けるものを除く。）し、かつ、当該交換分合により土地等を取得した場合（その土地等とともに清算金を取得した場合も含む。）には、当該交換分合により譲渡した土地等（土地等とともに清算金を取得した場合には、その譲渡した土地等のうち、当該交換分合により取得した土地等の価額が当該価額と清算金の額との合計額に占める割合を、当該譲渡した土地等の価額に乗じて計算した金額に相当する部分）の譲渡がなかったものとしてすることができる（措置法第37条の6第1項第1号、措置令第25条の5第1項、第2項）。

(2) この特別措置の適用を受けようとする場合には、適用を受けようとする年の確定申告書にその旨を記載し、次の書類を添付しなければならない（措置法第37条の6第2項、措置規則第18条の7第1号）。

ア 交換分合により譲渡した土地等及び取得した土地等の登記事項証明書

イ 当該交換分合に係る交換分合計画の写し（法第13条の2第3項の規定による認可をした者の当該交換分合計画の写しである旨の記載のあるものに限る。）

第2 法人税

1 交換分合により土地等を取得した場合の法人税の課税の特例

(1) 法人（法人税法第2条第12号の7の2に規定する連結法人を含む。以下同じ。）が、その有する土地等につき法第13条の2第1項の交換分合が施行された場合において、当該土地等に係る交換により土地等を取得したとき（その土地等とともに清算金を取得した場合を含む。）は、その法人の選択により、その交換分合により取得した土地等について、当該取得した土地等の価額と譲渡した土地等に係る帳簿価額との差額の範囲内で圧縮記帳ができ、又は、当該交換分合により取得した清算金の額若しくは土地等の価額がその譲渡した土地等に係る帳簿価額とその譲渡に要した経費の額との合計額を超える場合のその超える部分の金額と5,000万円とのいずれか低い金額を損金の額に算入することができる（措置法第65条第1項第2号、第65条の2第1項、第68条の72第1項、第68条の73第1項）。

(2) 法人が、その有する土地等につき法第13条の2第1項の交換分合が施行され、当該土地に係る交換により土地等を取得した場合において、当該土地等とともに清算金を取得し、その清算金の額の全部又は一部に相当する金額をもって、その交換分合のあった日を含む事業年度において代替資産を取得した場合には、その法人の選択により、その代替資産について、圧縮限度額の範囲内で当該代替資産の帳簿価額を損金経理によって減額し若しくはこれに代えてその圧縮限度額以下の金額を当該事業年度の確定した決算において積立金として積み立てる方法により経理することにより圧縮記帳ができ、又は、当該交換分合により取得した清算金の額若しくは土地等の価額がその譲渡した土地等に係る帳簿価額とその譲渡に要した経費の額との合計額を超える場合のその超える部分の金額と5,000万円とのいずれか低い金額を損金の額に算入することができる（措置法第65条第3項、第65条の2第1項、第68条の72第3項、第68条の73第1項）。

（注）圧縮限度額とは、代替資産の取得価額（その額が清算金の額（既に代替資産の

取得に充てられた額があるときは、その額を控除した額)を超える場合には、その超える金額を控除した金額)に、清算金の額(清算金に係る譲渡経費の額を控除した金額)から譲渡した土地等に係る帳簿価額のうち清算金に対応する額を控除した残額の当該清算金の額に対する割合(以下(3)において「差益割合」という。)を乗じて計算した金額をいう。

- (3) 法人が、その有する土地等につき法第13条の2第1項の交換分合が施行され、当該土地等に係る交換による土地等を取得した場合において当該土地等とともに清算金を取得し、その清算金の額の全部又は一部に相当する金額をもって、当該交換分合のあった日を含む事業年度の翌事業年度開始の日から交換分合のあった日以後2年以内に代替資産を取得する見込みである場合には、その交換分合のあった日を含む事業年度の確定した決算(仮決算を行う中間申告の場合には、その決算)においてその清算金の額でその代替資産の取得に充てようとするものの額に「差益割合」を乗じて計算した金額を特別勘定として経理することができる(措置法第65条第3項、第68条の72第3項)。
- (4) (1)、(2)及び(3)の特別措置の適用を受けようとする場合には、確定申告書等又は連結確定申告書等に損金の額に算入される金額の損金算入に関する申告の記載をし、第1の1の(3)と同様の書類を添付しなければならない(措置法第65条第4項、第65条の2第4項、第68条の72第4項、第68条の73第4項、措置規則第22条の2第4項第1号、第22条の3第3項第2号、第3号、第22条の64第3項、第22条の65第3項第2号、第3号)。

2 農用地区域の土地等を譲渡した場合の特別控除

- (1) 農地所有適格法人が、その有する土地等を法第23条に規定する勧告に係る協議、調停又はあっせんにより譲渡した場合には、措置法第65条の7から第65条の9まで、第66条又は第66条の2の規定の適用を受ける場合を除き、当該譲渡により取得した対価の額又は資産の価額が当該譲渡をした土地等の帳簿価額と譲渡に要した経費の合計額を超える場合のその超える部分の金額と800万円とのいずれか低い金額を損金の額に算入できる(措置法第65条の5第1項、第68条の76第1項)。
- (2) この特別措置の適用を受けようとする場合には、確定申告書等又は連結確定申告書等に損金の額に算入される金額の損金算入に関する申告の記載をし、第1の3(5)と同様の書類を添付しなければならない。その他留意すべき事項は、第1の3に準ずるものとする(措置法第65条の5第2項、第68条の76第2項、措置規則第22条の6第4項第1号から第3号まで、第22条の68)。

3 法第13条の2第2項に規定する交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例

- (1) 法人が、その有する土地等(棚卸資産を除く。)につき、法第13条の2第2項に規定する交換分合により譲渡(措置法第65条の3から第65条の5の2まで又は第65条の7から第65条の9までの規定の適用を受けるものを除く。)し、かつ、当該交換分合により土地等を取得した場合(その土地等とともに清算金を取得した場合を含む。)には、当該交換分合により取得した土地等について、当該取得した土地等の価額と譲

渡（借地権の設定等により地価が著しく低下する場合において使用させる行為を含む。）した土地等に係る帳簿価額との差額の範囲内で圧縮記帳ができる（措置法第65条の10第1項第1号、第68条の81第1項第1号）。

- (2) この特別措置の適用を受けようとする場合には、確定申告書等又は連結確定申告書等に損金の額に算入される金額の損金算入に関する申告の記載をし、第1の5(2)と同様の書類を添付しなければならない。その他留意すべき事項は、第1の5に準ずるものとする（措置法第65条の10第3項、第68条の81第3項、措置規則第22条の8第1項第1号、第22条の70第1項第1号）。

第3 不動産取得税

法第13条の2第1項の規定に交換分合により土地を取得した場合の不動産取得税の課税標準の減額

- (1) 法第13条の2第1項の規定による交換分合により農業振興地域内にある土地（法第13条の4第1項の創設交換分合に係る土地を除く。）を取得した場合における当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に掲げる額が価格から控除される（地方税法（昭和25年法律第226号）第73条の14第9項）。

ア イに掲げる場合以外の場合交換分合によって失った土地の固定資産課税台帳に登録された価格相当額

イ 当該土地の取得が、農業振興地域整備計画を定めようとする場合における当該農業振興地域整備計画に係る農用地区域内にある土地の取得である場合又は農業振興地域整備計画を変更しようとする場合における当該変更後の農業振興地域整備計画に係る農用地区域内にある土地の取得である場合アの価格相当額又は当該土地の価格の3分の1に相当する額のいずれか多い額

- (2) この特別措置を受けようとする場合の添付書類等については、地方税法上は別段の規定はなく、これらは条例の定めるところによる。

第4 贈与税、相続税及び生前一括贈与に係る不動産取得税

1 農用地区域内の農用地開発予定地に対する贈与税の納税猶予制度の適用

農業を営む個人が、その農業の用に供している農地（農地法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同法第2条第1項に規定する農地を含む。以下同じ。）の全部及び採草放牧地のうちその面積の合計の3分の2以上の面積のものとともに、準農地（農用地区域内にある農地及び採草放牧地以外の土地で農業振興地域整備計画において農業上の用途区分が農地又は採草放牧地とされているものであって、受贈者が贈与を受けたもののうち、開発して農地又は採草放牧地として当該受贈者の農業の用に供することが適当であるものとして市町村長が証明したもの。以下1及び3において同じ。）のうちその面積の合計の3分の2以上のものをその贈与者の推定相続人で一定の要件を備える者のうちの一人の者に贈与した場合には、当該準農地も、贈与税の納税猶予制度の対象となる（措置法第70条の4第1項、措置令第40条の6第3項、措置規則第23条の7第1項）。

2 農用地区域内の農用地開発予定地に対する相続税の納税猶予制度の適用

農業を営んでいた被相続人の相続人が、当該被相続人から相続又は遺贈により、その農業の用に供されていた農地及び採草放牧地とともに準農地（農用地区域内にある農地及び採草放牧地以外の土地で、農業振興地域整備計画において農業上の用途区分が農地又は採草放牧地とされているものであって、相続人が相続又は遺贈により取得したもののうち、開発して農地又は採草放牧地として当該相続人の農業の用に供することが適当であるものとして市町村長が証明したもの。以下2において同じ。）を取得した場合には、その準農地も、相続税の納税猶予制度の対象となる（措置法第70条の6第1項、措置令第40条の7第4項、措置規則第23条の8第2項）。

3 生前一括贈与に係る農用地区域内の農用地開発予定地に対する不動産取得税の徴収猶予制度の適用

措置法第70条の4第1項に規定する受贈者が準農地を取得した場合には、当該準農地も不動産取得税の徴収猶予制度の対象となる（地方税法附則第12条）。

(別記様式)

譲渡所得（所得又は連結所得）の特別控除等に係る土地等についての農業委員会のあっせんの証明願

平成 年 月 日

〇〇農業委員会会長 殿

住 所（事務所）

氏 名（名 称）

（代表者）

租税特別措置法第34条の3第1項（租税特別措置法第65条の5第1項又は第68条の76第1項）の規定による農用地区域内の土地等を譲渡した場合の譲渡所得（所得又は連結所得）の特別控除の措置を受けるため、下記の土地等（土地及び土地の上に存する権利をいう。）は、農業振興地域の整備に関する法律第23条に規定するあっせんにより譲渡したものであることを証明願います。

記

土地の所在 及び地番	地 目	地 積	あっせんの 成立年月日	あっせんに係る 契 約 の 種 類

第 号

上記のとおり相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

〇〇農業委員会会長

印