

農地等を買換えた場合の特例措置について知りたい

農地の特定の事業用資産の買換・交換の場合の課税の特例

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ります。

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ます。

一定の要件を満たす方（※1）農業等の用に供している特定の地域内にある土地等（※2）を譲渡し、同年内に特定の地域内にある土地等（※3）を取得し、かつ、その取得の日から1年以内に買換えた土地等を農業等の用に供した場合には、

- ① 譲渡収入金額 ≤ 取得価額の場合：譲渡収入金額の80%を超える部分
- ② 譲渡収入金額 > 取得価額の場合：取得価額の80%を超える部分

に課税されます。

なお、交換した場合も、これを買換えとみなして、同様の取扱いがなされます。

（旧租税特別措置法第37条、37条の4、65条の7、65条の9、68条の78、68条の80）

（特例の対象者（※1））

以下のいずれかの方

- ① 個人の場合：認定農業者又は認定就農者であること
- ② 法人の場合：認定農業者であること

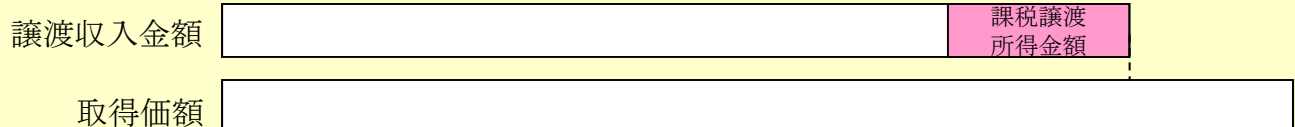
（特例対象となる主な譲渡農地等及び買換農地等）

	譲渡農地等の要件（※2）	買換農地等の要件（※3）
(1)	市街化区域又は既成市街地等にある農地等	市街化区域及び既成市街化地等の外にある農地等 （譲渡農地等よりも面積が大きいこと又は経営農地の隣接地であること）
(2)	農用地区域にある農地等	農用地区域にある農地等 （譲渡農地等よりも面積が大きいこと又は経営農地の隣接地であること）

① 譲渡資産の譲渡収入金額が、買換資産の取得価額以下である場合



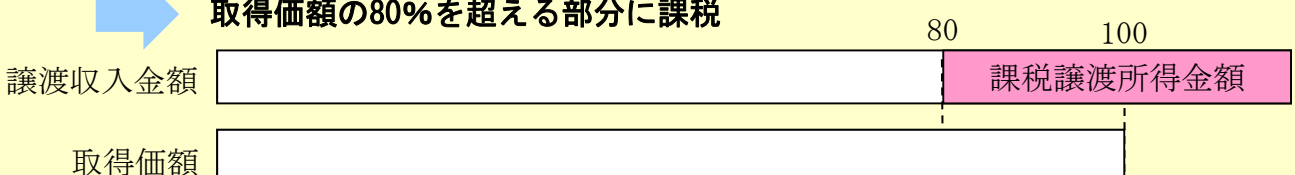
譲渡による収入金額の20%相当部分に課税



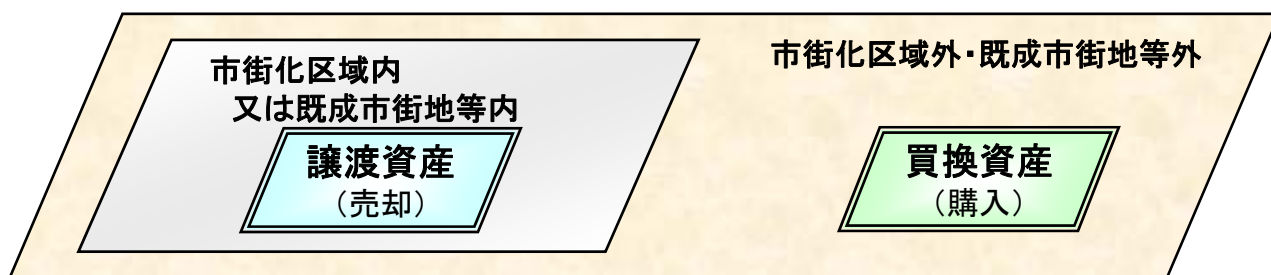
② 譲渡資産の譲渡収入金額が、買換資産の取得価額を超える場合



取得価額の80%を超える部分に課税



(1) 市街化区域又は既成市街地等内の農地を譲渡し、市街化区域及び既成市街地等外の農地を取得する場合

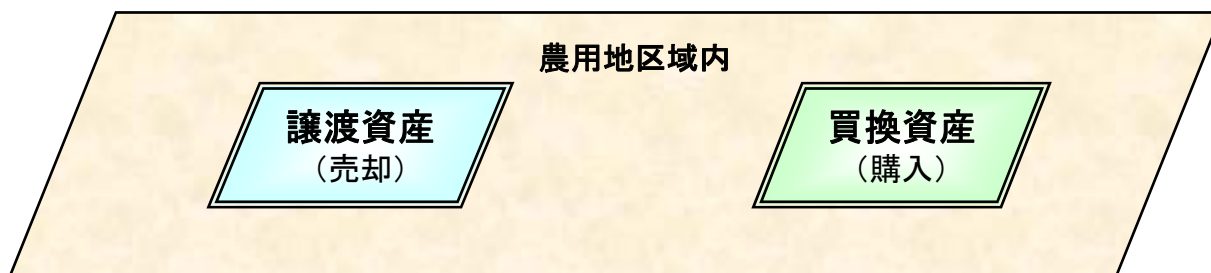


(注) 譲渡及び取得の方法に要件はありません。

(買換資産となる土地等の面積制限)

①	農業委員会が買換資産である土地等を取得する者の営む農業の規模その他の事情に照らし適当であると認めるとき	譲渡資産である土地等の面積の10倍まで
②	①以外	譲渡資産である土地等の面積の5倍まで

(2) 農用地区域内の農地を譲渡し、農用地区域内の農地を取得する場合



(注) 本特例の適用を受けるためには、市町村長が作成する農用地利用集積計画によって買換資産を取得することが要件となっています。

特定農業法人が本特例の適用を受けるためには、農用地利用改善事業の実施区域外にある農地を農用地利用集積計画によって譲渡し、農用地利用改善事業の実施区域内にある農地を農用地利用集積計画によって取得する必要があります。

(注) 譲渡する年の前年に買換資産を取得した場合には、取得した年の翌年3月15日までに、「先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書」を税務署長に提出することが必要です。
その他、本特例の適用要件、手続等の詳細については、税理士等にご相談ください。

担当部署 農林水産省 経営局 農地政策課 企画グループ
お問い合わせ先 (代表)03-3502-8111(内線)5164
(ダイヤルイン)03-6744-2150