

○租税特別措置法

(土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例)

第二十八条の四 個人が、他の者から取得をした土地（国内にあるものに限る。以下この条において同じ。）又は土地の上に存する権利（以下この条において「土地等」という。）で事業所得又は雑所得の基因となるもののうち、その年一月一日において所有期間が五年以下であるもの（その年中に取得をした土地等で政令で定めるものを含む。）の譲渡（地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるもの（次項及び第三項第一号において「賃借権の設定等」という。））、特定目的信託の信託契約に基づく土地等の信託による当該土地等の移転（次項において「特定目的信託の設定」という。）及び土地等の売買又は交換の代理又は媒介に関し報酬を受ける行為その他の行為で土地等の譲渡に準ずるものとして政令で定めるものを含む。以下この条において「土地の譲渡等」という。）をした場合には、当該土地の譲渡等による事業所得及び雑所得については、所得税法第二十二条及び第八十九条並びに第百六十五条の規定にかかわらず、他の所得と区分し、その年中の当該土地の譲渡等に係る事業所得の金額及び雑所得の金額として政令で定めるところにより計算した金額（以下この条において「土地等に係る事業所得等の金額」という。）に対し、次に掲げる金額のうちいずれが多い金額に相当する所得税を課する。

- 一 土地等に係る事業所得等の金額（第五項第二号の規定により読み替えられた所得税法第七十二条から第八十七条までの規定の適用がある場合には、その適用後の金額。次号において「土地等に係る課税事業所得等の金額」という。）の百分の四十に相当する金額
 - 二 土地等に係る課税事業所得等の金額につきこの項の規定の適用がないものとした場合に算出される所得税の額として政令で定めるところにより計算した金額の百分の百十に相当する金額
- 2 前項に規定する所有期間とは、当該個人がその譲渡（賃借権の設定等及び特定目的信託の設定を含む。）をした土地等をその取得をした日の翌日から引き続き所有していた期間として政令で定める期間をいう。
- 3 第一項の規定は、次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものについては、適用しない。
- 一 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人に対する土地等の譲渡（賃借権の設定等を含む。以下この項において同じ。）で政令で定めるもの
 - 二 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものとして政令で定めるものに対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの（政令で定める法人に対する土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等の面積が千平方メートル以上である場合には、第四号イに掲げる要件に該当する譲渡に限るものとし、土地開発公社に対する土地等の譲渡である場合には、政令で定める土地等の譲渡を除く。）
- 三 土地等の譲渡で第三十三条の四第一項に規定する収用交換等によるもの（当該収用交換等のうち政令で定めるものによる土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等の面積が千平方メートル以上である場合には、次号イに掲げる要件に該当する譲渡に限るものとし、前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）
- 四 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項の許可（同法第四条第二項に規定する都市計画区域内において行われる同条第十二項に規定する開発行為に係るものに限る。以下この項において「開発許可」という。）を受けた個人（開発許可に基づく地位を承継した個人を含む。）が造成した一団の宅地（その面積が千平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該個人による譲渡で、次に掲げる要件（当該譲渡が政令で定める譲渡に該当する場合には、イ及びロに掲げる要件）に該当するもの
- イ 当該譲渡に係る対価の額が当該譲渡に係る適正な対価の額として政令で定める金額以下であること。
 - ロ 当該譲渡に係る宅地の造成が当該開発許可の内容に適合していること。
- ハ 当該譲渡が公募の方法により行われたものであること。
- 五 その宅地の造成につき開発許可を要しない場合において個人が造成した一団の宅地（その面積が千平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該個人による譲渡で、次に掲げる要

件（当該譲渡が政令で定める譲渡に該当する場合には、イ及び前号イに掲げる要件）に該当するもの

イ 当該譲渡に係る宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けて行われ、かつ、その造成が当該認定の内容に適合していること。

ロ 当該譲渡が前号イ及びハに掲げる要件に該当するものであること。

六 個人が自己の計算により新築した住宅又は政令で定める請負の方法により新築した住宅（その新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けたものに限る。）の敷地の用に供された一団の宅地（その面積が千平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該個人による譲渡で、第四号イ及びハに掲げる要件に該当するもの（前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

七 次に掲げる一団の宅地（その面積が千平方メートル未満のものに限る。）の全部又は一部の当該個人による譲渡で、当該譲渡に係る対価の額が当該譲渡に係る適正な対価の額として政令で定める金額以下であるもの

イ 当該個人が造成した一団の宅地でその造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより市町村長又は特別区の区長（その造成が開発許可を受けたものである場合には、当該許可をした者）の認定を受けたもの

（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）

第三十一条の二 個人が、昭和六十二年十月一日から平成二十年十二月三十一日までの間に、その有する土地等でその年一月一日において前条第二項に規定する所有期間が五年を超えるものの譲渡をした場合において、当該譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当するときは、当該譲渡（次条の規定の適用を受けるものを除く。以下この項において同じ。）による譲渡所得については、前条第一項前段の規定により当該譲渡に係る課税長期譲渡所得金額に対し課する所得税の額は、同項前段の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額に相当する額とする。

一 課税長期譲渡所得金額が二千万円以下である場合 当該課税長期譲渡所得金額の百分の十に相当する金額

二 課税長期譲渡所得金額が二千万円を超える場合 次に掲げる金額の合計額

イ 二百万円

ロ 当該課税長期譲渡所得金額から二千万円を控除した金額の百分の十五に相当する金額

2 前項に規定する優良住宅地等のための譲渡とは、次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものをいう。

一 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人に対する土地等の譲渡で政令で定めるもの

二 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものとして政令で定めるものに対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの（第六号若しくは第七号に掲げる譲渡又は土地開発公社に対する政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）

三 土地等の譲渡で第三十三条の四第一項に規定する収用交換等によるもの（前二号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）

四 都市再開発法による第一種市街地再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの（前三号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）

五 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）による防災街区整備事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの（第一号から第三号までに掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）

六 都市再生特別措置法第二十五条に規定する認定計画に係る同条に規定する都市再生事業（当該認定計画に定められた建築物（その建築面積が財務省令で定める面積以上であるものに限る。）の建築がされること、その事業の施行される土地の区域の面積が一ヘクタール以上であることそ

の他の政令で定める要件を満たすものに限る。)の同法第二十三条に規定する認定事業者(当該認定計画に定めるところにより当該認定事業者と当該区域内の土地等の取得に関する協定を締結した独立行政法人都市再生機構を含む。)に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該都市再生事業の用に供されるもの(前三号に掲げる譲渡に該当するものを除く。)

七 都市再生特別措置法第六十七条に規定する認定整備事業計画に係る同条に規定する都市再生整備事業(当該認定整備事業計画に定められた建築物(その建築面積が財務省令で定める面積以上であるものに限る。)の建築がされること、その事業の施行される土地の区域の面積が〇・五ヘクタール以上であることその他の政令で定める要件を満たすものに限る。)の同法第六十五条に規定する認定整備事業者(当該認定整備事業計画に定めるところにより当該認定整備事業者と当該区域内の土地等の取得に関する協定を締結した独立行政法人都市再生機構を含む。)に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該都市再生整備事業の用に供されるもの(第三号から前号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。)

八 マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成十四年法律第七十八号)第十五条第一項若しくは第六十四条第一項若しくは第三項の請求若しくは同法第五十六条第一項の申出に基づくマンション建替事業(同法第二条第一項第四号に規定するマンション建替事業をいう。以下この号において同じ。)の施行者(同法第二条第一項第五号に規定する施行者をいう。以下この号において同じ。)に対する土地等の譲渡又は同法第二条第一項第六号に規定する施行マンションが政令で定める建築物に該当し、かつ、同項第七号に規定する施行再建マンションの延べ面積が当該施行マンションの延べ面積以上であるマンション建替事業の施行者に対する土地等(同法第十一条第一項に規定する隣接施行敷地に係るものに限る。)の譲渡で、これらの譲渡に係る土地等がこれらのマンション建替事業の用に供されるもの(前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。)

九 建築面積が政令で定める面積以上である建築物の建築をする事業(当該事業の施行される土地の区域の面積が五百平方メートル以上であることその他の政令で定める要件を満たすものに限る。)を行う者に対する都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域のうち政令で定める区域内にある土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの(前三号、第十一号又は第十三号から第十六号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。)

十 地上階数四以上の中高層の耐火建築物の建築をする政令で定める事業を行う者に対する第三十七条の五第一項の表の第一号の上欄のイ又はロに掲げる区域又は地区内にある土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの(第六号から前号まで、次号又は第十三号から第十六号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。)

十一 一団の宅地の造成(次に掲げる要件を満たすものに限る。)を行う個人(都市計画法第四十四条又は第四十五条に規定する開発許可に基づく地位の承継(以下この号において「開発許可に基づく地位の承継」という。))があつた場合には当該開発許可に基づく地位の承継に係る被承継人である個人又は当該開発許可に基づく地位の承継をした個人とし、当該造成を行う個人の死亡により当該造成に関する事業を承継した当該個人の相続人若しくは包括受遺者が当該造成を行う場合には当該死亡した個人又は当該相続人若しくは包括受遺者とする。第五項において同じ。))又は法人(開発許可に基づく地位の承継があつた場合には当該開発許可に基づく地位の承継に係る被承継人である法人又は当該開発許可に基づく地位の承継をした法人とし、当該造成を行う法人の合併による消滅により当該造成に関する事業を引き継いだ当該合併に係る法人税法第二条第十二号に規定する合併法人が当該造成を行う場合には当該合併により消滅した法人又は当該合併法人とし、当該造成を行う法人の分割により当該造成に関する事業を引き継いだ当該分割に係る同条第十二号の三に規定する分割承継法人が当該造成を行う場合には当該分割をした法人又は当該分割承継法人とする。第五項において同じ。))に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの(第一号、第二号、第六号若しくは第七号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。)

イ 当該一団の宅地の面積が千平方メートル(都市計画法第七条第一項の市街化調整区域と定められた区域その他の政令で定める区域内の当該一団の宅地の面積にあつては、政令で定める面積)以上のものであること。

ロ 当該一団の宅地の造成が、都市計画法第二十九条第一項の許可(同法第四条第二項に規定する都市計画区域内において行われる同条第十二項に規定する開発行為に係るものに限る。以下

この項において「開発許可」という。)又は土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)第四条第一項、第十四条第一項若しくは第三項若しくは第五十一条の二第一項の認可を受けて行われ、かつ、当該開発許可又は認可の内容に適合して行われると認められるものであること。

八 当該一団の宅地の造成が開発許可を受けて行われるものである場合には、当該宅地の造成と併せて公共施設の整備が適切に行われるものとして財務省令で定める要件を満たすものであること。

十二 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法(昭和六十三年法律第四十七号)第三条第一項の認定及び開発許可を受けて一団の宅地の造成(同法第四条第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成で政令で定めるものに限る。)を行う個人(同法第十三条に規定する計画の認定に基づく地位及び都市計画法第四十四条又は第四十五条に規定する開発許可に基づく地位の承継(以下この号において「認定等に基づく地位の承継」という。))があつた場合には、当該認定等に基づく地位の承継に係る被承継人である個人又は当該認定等に基づく地位の承継をした個人。第五項において同じ。)又は法人(認定等に基づく地位の承継があつた場合には、当該認定等に基づく地位の承継に係る被承継人である法人又は当該認定等に基づく地位の承継をした法人。第五項において同じ。)に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの(第一号、第二号又は前号に掲げる譲渡に該当するものを除く。)

十三 開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地(次に掲げる要件を満たすものに限る。)の造成を行う個人(都市計画法第四十四条又は第四十五条に規定する開発許可に基づく地位の承継があつた場合には、当該承継に係る被承継人である個人又は当該地位を承継した個人。第五項において同じ。)又は法人(同法第四十四条又は第四十五条に規定する開発許可に基づく地位の承継があつた場合には、当該承継に係る被承継人である法人又は当該地位を承継した法人。第五項において同じ。)に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの(第六号、第七号又は第十一号に掲げる譲渡に該当するものを除く。)

イ 当該一団の宅地の面積が千平方メートル(開発許可を要する面積が千平方メートル未満である区域内の当該一団の宅地の面積にあつては、政令で定める面積)以上のものであること。

ロ 当該一団の宅地の造成が当該開発許可の内容に適合して行われると認められるものであること。

十四 その宅地の造成につき開発許可を要しない場合において住宅建設の用に供される一団の宅地(次に掲げる要件を満たすものに限る。)の造成を行う個人(当該造成を行う個人の死亡により当該造成に関する事業を承継した当該個人の相続人又は包括受遺者が当該造成を行う場合には、当該死亡した個人又は当該相続人若しくは包括受遺者。第五項において同じ。)又は法人(当該造成を行う法人の合併による消滅により当該造成に関する事業を引き継いだ当該合併に係る法人税法第二条第十二号に規定する合併法人が当該造成を行う場合には当該合併により消滅した法人又は当該合併法人とし、当該造成を行う法人の分割により当該造成に関する事業を引き継いだ当該分割に係る同条第十二号の三に規定する分割承継法人が当該造成を行う場合には当該分割をした法人又は当該分割承継法人とする。第五項において同じ。)に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの(第六号、第七号若しくは第十一号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。)

イ 当該一団の宅地の面積が千平方メートル(政令で定める区域内の当該一団の宅地の面積にあつては、政令で定める面積)以上のものであること。

ロ 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内において造成されるものであること。

八 当該一団の宅地の造成が、住宅建設の用に供される優良な宅地の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けて行われ、かつ、当該認定の内容に適合して行われると認められるものであること。

(土地の譲渡等がある場合の特別税率)

第六十二条の三 法人が土地の譲渡等をした場合には、当該法人に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額又は清算所得に対する法人税の額は、法人税法第六十六条第一項から第三項まで(これらの規定を同法第百二条第一項第二号において適用するものとする場合を含む。)、第九十

九条及び第四百四十三条第一項から第三項まで並びに第四十二条の四第十項、第四十二条の五第五項、第四十二条の六第六項及び第七項、第四十二条の七第六項及び第七項、第四十二条の九第四項、第四十二条の十第六項及び第七項、第四十二条の十一第六項及び第七項、第六十二条第一項、第八項、次条第一項、第六十七条の二第一項並びに第六十八条第一項その他法人税に関する法令の規定にかかわらず、これらの規定により計算した法人税の額に、当該土地の譲渡等（次条第一項の規定の適用があるものを除く。）に係る譲渡利益金額の合計額に百分の五の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。

2 この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 土地の譲渡等 次に掲げる行為をいう。

イ 土地（国内にあるものに限る。以下この号において同じ。）又は土地の上に存する権利（以下この節において「土地等」という。）の譲渡（適格現物出資又は適格事後設立による土地等の移転を除くものとし、次に掲げる行為を含む。）

（１） 合併（適格合併を除く。）又は分割（適格分割を除く。）による土地等の移転

（２） 地上権又は賃借権の設定その他契約により他人（連結法人との間に連結完全支配関係がある他の連結法人を含む。）に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるもの

（３） 法人税法第二条第二十九号の二に規定する特定目的信託の信託契約に基づく土地等の信託による当該土地等の移転

（４） 土地等の売買又は交換の代理又は媒介に関し報酬を受ける行為その他の行為で土地等の譲渡に準ずるものとして政令で定めるもの

ロ その有する資産が主として土地等である法人の発行する株式（出資を含む。）又はその信託財産に属する資産が主として土地等である法人税法第二条第二十九号の三に規定する特定信託の受益権（次に掲げるものを除く。）の譲渡（適格現物出資又は適格事後設立による移転を除くものとし、合併（適格合併を除く。）又は分割（適格分割を除く。）による移転を含む。）で、土地等の譲渡に類するものとして政令で定めるもの

（１） 資産の流動化に関する法律第二条第三項に規定する特定目的会社であつて第六十七条の十四第一項第一号ロ（１）若しくは（２）に掲げるもの又は同号ロ（３）若しくは（４）に掲げるもの（法人税法第二条第十号に規定する同族会社に該当するものを除く。）に該当するものの資産の流動化に関する法律第二条第五項に規定する優先出資及び同条第六項に規定する特定出資

（２） 投資信託及び投資法人に関する法律第二条第十九項に規定する投資法人であつて、第六十七条の十五第一項第一号ロ（１）又は（２）に掲げるもの（法人税法第二条第十号に規定する同族会社に該当するものを除く。）に該当するものの投資信託及び投資法人に関する法律第二条第二十一項に規定する投資口

（３） 法人税法第二条第二十九号の二に規定する特定目的信託であつて、第六十八条の三の三第一項第一号ロに掲げる要件に該当するもの（同項第二号イに規定する同族特定信託に該当するものを除く。）の受益権

（４） 法人税法第二条第二十九号の三イに掲げる信託であつて、第六十八条の三の四第一項第一号ロに掲げる要件に該当するもの（同項第二号イに規定する同族特定信託に該当するものを除く。）の受益権

ハ 清算中の法人の残余財産のうち土地等がある場合における当該残余財産の確定

二 譲渡利益金額 当該土地の譲渡等による収益の額として政令で定めるところにより計算した金額から当該収益に係る原価の額及び当該土地の譲渡等のために直接又は間接に要した経費の額として政令で定めるところにより計算した金額を控除した金額をいう。

3 第一項の規定は、土地等の譲渡（適格現物出資又は適格事後設立による土地等の移転を除くものとし、前項第一号イ（１）から（３）までに掲げる行為を含む。以下この節において同じ。）のうち、棚卸資産（その取得をした日から譲渡をした日までの間において当該法人の事業の用に供されたものとして政令で定めるものを除く。）の譲渡で政令で定めるものに該当するものについては、適用しない。

4 第一項の規定は、法人が、平成四年一月一日から平成二十年十二月三十一日までの間に、その有する土地等（棚卸資産に該当するものを除く。以下第八項まで及び第十項において同じ。）の譲渡

をした場合において、当該土地等の譲渡が次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたときは、適用しない。

- 一 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人に対する土地等の譲渡で政令で定めるもの
- 二 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものとして政令で定めるものに対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの(第六号若しくは第七号に掲げる譲渡又は土地開発公社に対する政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。)
- 三 土地等の譲渡で第六十五条の二第一項に規定する収用換地等によるもの(前二号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。)
- 四 都市再開発法による第一種市街地再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの(前三号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。)
- 五 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの(第一号から第三号までに掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。)
- 六 都市再生特別措置法第二十五条に規定する認定計画に係る同条に規定する都市再生事業(当該認定計画に定められた建築物(その建築面積が財務省令で定める面積以上であるものに限る。))の建築がされること、その事業の施行される土地の区域の面積が一ヘクタール以上であることその他の政令で定める要件を満たすものに限る。))の同法第二十三条に規定する認定事業者(当該認定計画に定めるところにより当該認定事業者と当該区域内の土地等の取得に関する協定を締結した独立行政法人都市再生機構を含む。))に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該都市再生事業の用に供されるもの(前三号に掲げる譲渡に該当するものを除く。)
- 七 都市再生特別措置法第六十七条に規定する認定整備事業計画に係る同条に規定する都市再生整備事業(当該認定整備事業計画に定められた建築物(その建築面積が財務省令で定める面積以上であるものに限る。))の建築がされること、その事業の施行される土地の区域の面積が〇・五ヘクタール以上であることその他の政令で定める要件を満たすものに限る。))の同法第六十五条に規定する認定整備事業者(当該認定整備事業計画に定めるところにより当該認定整備事業者と当該区域内の土地等の取得に関する協定を締結した独立行政法人都市再生機構を含む。))に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該都市再生整備事業の用に供されるもの(第三号から前号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。)
- 八 マンションの建替えの円滑化等に関する法律第十五条第一項若しくは第六十四条第一項若しくは第三項の請求若しくは同法第五十六条第一項の申出に基づくマンション建替事業(同法第二条第一項第四号に規定するマンション建替事業をいう。以下この号において同じ。))の施行者(同法第二条第一項第五号に規定する施行者をいう。以下この号において同じ。))に対する土地等の譲渡又は同法第二条第一項第六号に規定する施行マンションが政令で定める建築物に該当し、かつ、同項第七号に規定する施行再建マンションの延べ面積が当該施行マンションの延べ面積以上であるマンション建替事業の施行者に対する土地等(同法第十一条第一項に規定する隣接施行敷地に係るものに限る。))の譲渡で、これらの譲渡に係る土地等がこれらのマンション建替事業の用に供されるもの(前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。)
- 九 建築面積が政令で定める面積以上である建築物の建築をする事業(当該事業の施行される土地の区域の面積が五百平方メートル以上であることその他の政令で定める要件を満たすものに限る。))を行う者に対する都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域のうち政令で定める区域内にある土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの(前三号、第十一号又は第十三号から第十六号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。)
- 十 地上階数四以上の中高層の耐火建築物の建築をする政令で定める事業を行う者に対する第六十五条の七第一項の表の第十二号の上欄のイ又はロに掲げる区域又は地区内にある土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの(第六号から前号まで、次号又は第十三号から第十六号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。)
- 十一 一団の宅地の造成(次に掲げる要件を満たすものに限る。))を行う個人(都市計画法第四十

四 条又は第四十五条に規定する開発許可に基づく地位の承継（以下この号において「開発許可に基づく地位の承継」という。）があつた場合には当該開発許可に基づく地位の承継に係る被承継人である個人又は当該開発許可に基づく地位の承継をした個人とし、当該造成を行う個人の死亡により当該造成に関する事業を承継した当該個人の相続人若しくは包括受遺者が当該造成を行う場合には当該死亡した個人又は当該相続人若しくは包括受遺者とする。第七項において同じ。）又は法人（開発許可に基づく地位の承継があつた場合には当該開発許可に基づく地位の承継に係る被承継人である法人又は当該開発許可に基づく地位の承継をした法人とし、当該造成を行う法人の合併による消滅により当該造成に関する事業を引き継いだ当該合併に係る合併法人が当該造成を行う場合には当該合併により消滅した法人又は当該合併法人とし、当該造成を行う法人の分割により当該造成に関する事業を引き継いだ当該分割に係る分割承継法人が当該造成を行う場合には当該分割をした法人又は当該分割承継法人とする。第七項において同じ。）に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの（第一号、第二号、第六号若しくは第七号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）

イ 当該一団の宅地の面積が千平方メートル（都市計画法第七条第一項の市街化調整区域と定められた区域その他の政令で定める区域内の当該一団の宅地の面積にあつては、政令で定める面積）以上のものであること。

ロ 当該一団の宅地の造成が、都市計画法第二十九条第一項の許可（同法第四条第二項に規定する都市計画区域内において行われる同条第十二項に規定する開発行為に係るものに限る。以下この項において「開発許可」という。）又は土地区画整理法第四条第一項、第十四条第一項若しくは第三項若しくは第五十一条の二第一項の認可を受けて行われ、かつ、当該開発許可又は認可の内容に適合して行われると認められるものであること。

ハ 当該一団の宅地の造成が開発許可を受けて行われるものである場合には、当該宅地の造成と併せて公共施設の整備が適切に行われるものとして財務省令で定める要件を満たすものであること。

十二 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定及び開発許可を受けて一団の宅地の造成（同法第四条第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成で政令で定めるものに限る。）を行う個人（同法第十三条に規定する計画の認定に基づく地位及び都市計画法第四十四条又は第四十五条に規定する開発許可に基づく地位の承継（以下この号において「認定等に基づく地位の承継」という。）があつた場合には、当該認定等に基づく地位の承継に係る被承継人である個人又は当該認定等に基づく地位の承継をした個人。第七項において同じ。）又は法人（認定等に基づく地位の承継があつた場合には、当該認定等に基づく地位の承継に係る被承継人である法人又は当該認定等に基づく地位の承継をした法人。第七項において同じ。）に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの（第一号、第二号又は前号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

十三 開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地（次に掲げる要件を満たすものに限る。）の造成を行う個人（都市計画法第四十四条又は第四十五条に規定する開発許可に基づく地位の承継があつた場合には、当該承継に係る被承継人である個人又は当該地位の承継をした個人。第七項において同じ。）又は法人（同法第四十四条又は第四十五条に規定する開発許可に基づく地位の承継があつた場合には、当該承継に係る被承継人である法人又は当該地位の承継をした法人。第七項において同じ。）に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの（第六号、第七号又は第十一号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

イ 当該一団の宅地の面積が千平方メートル（開発許可を要する面積が千平方メートル未満である区域内の当該一団の宅地の面積にあつては、政令で定める面積）以上のものであること。

ロ 当該一団の宅地の造成が当該開発許可の内容に適合して行われると認められるものであること。

十四 その宅地の造成につき開発許可を要しない場合において住宅建設の用に供される一団の宅地（次に掲げる要件を満たすものに限る。）の造成を行う個人（当該造成を行う個人の死亡により当該造成に関する事業を承継した当該個人の相続人又は包括受遺者が当該造成を行う場合には、当該死亡した個人又は当該相続人若しくは包括受遺者。第七項において同じ。）又は法人（当該造成を行う法人の合併による消滅により当該造成に関する事業を引き継いだ当該合併に係る合併

法人が当該造成を行う場合には当該合併により消滅した法人又は当該合併法人とし、当該造成を行う法人の分割により当該造成に関する事業を引き継いだ当該分割に係る分割承継法人が当該造成を行う場合には当該分割をした法人又は当該分割承継法人とする。第七項において同じ。）に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの（第六号、第七号若しくは第十一号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）

イ 当該一団の宅地の面積が千平方メートル（政令で定める区域内の当該一団の宅地の面積にあつては、政令で定める面積）以上のものであること。

ロ 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内において造成されるものであること。

ハ 当該一団の宅地の造成が、住宅建設の用に供される優良な宅地の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けて行われ、かつ、当該認定の内容に適合して行われると認められるものであること。

（短期所有に係る土地の譲渡等がある場合の特別税率）

第六十三条 法人が短期所有に係る土地の譲渡等をした場合には、当該法人に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額又は清算所得に対する法人税の額は、法人税法第六十六条第一項から第三項まで（これらの規定を同法第百二条第一項第二号において適用するものとする場合を含む。）第九十九条及び第百四十三条第一項から第三項まで並びに第四十二条の四第十項、第四十二条の五第五項、第四十二条の六第六項及び第七項、第四十二条の七第六項及び第七項、第四十二条の九第四項、第四十二条の十第六項及び第七項、第四十二条の十一第六項及び第七項、第六十二条第一項、前条第一項及び第八項、第六十七条の二第一項並びに第六十八条第一項その他法人税に関する法令の規定にかかわらず、これらの規定により計算した法人税の額に、当該短期所有に係る土地の譲渡等に係る譲渡利益金額の合計額に百分の十の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。

2 この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 短期所有に係る土地の譲渡等 前条第二項第一号に規定する土地の譲渡等のうち、当該法人がその取得をした日から引き続き所有していた土地等（他の者（当該法人との間に連結完全支配関係がある他の連結法人を含む。）から取得をしたものに限る。）で所有期間（その取得をした日の翌日から当該土地等の譲渡をした日の属する年の一月一日までの所有期間とする。）が五年以下であるもの（当該土地等の譲渡をした日の属する年において取得をしたものを含む。）の譲渡その他これに準ずるものとして政令で定める行為をいう。

二 譲渡利益金額 当該短期所有に係る土地の譲渡等による収益の額として政令で定めるところにより計算した金額から当該収益に係る原価の額及び当該短期所有に係る土地の譲渡等のために直接又は間接に要した経費の額として政令で定めるところにより計算した金額を控除した金額をいう。

3 第一項の規定は、短期所有に係る土地の譲渡等のうち、土地等の譲渡で次に掲げるものに該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものについては、適用しない。

一 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人に対する土地等の譲渡で政令で定めるもの（第十号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

二 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものとして政令で定めるものに対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの（政令で定める法人に対する土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等の面積が千平方メートル以上である場合には、第四号イに掲げる要件に該当する譲渡に限るものとし、土地開発公社に対する土地等の譲渡である場合には、政令で定める土地等の譲渡を除く。）

三 土地等の譲渡で第六十五条の二第一項に規定する収用換地等によるもの（当該収用換地等のうち政令で定めるものによる土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等の面積が千平方メートル以上である場合には、次号イに掲げる要件に該当する譲渡に限るものとし、前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

四 都市計画法第二十九条第一項の許可（同法第四条第二項に規定する都市計画区域内において行われる同条第十二項に規定する開発行為に係るものに限る。以下この項において「開発許可」という。）を受けた法人（開発許可に基づく地位を承継した法人を含む。）が造成した一団の宅地

(その面積が千平方メートル以上のものに限る。)の全部又は一部の当該法人による譲渡で、次に掲げる要件(当該譲渡が政令で定める譲渡に該当する場合には、イ及びロに掲げる要件)に該当するもの

イ 当該譲渡に係る対価の額が当該譲渡に係る適正な対価の額として政令で定める金額以下であること。

ロ 当該譲渡に係る宅地の造成が当該開発許可の内容に適合していること。

ハ 当該譲渡が公募の方法により行われたものであること。

五 そ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が造成した一団の宅地(その面積が千平方メートル以上のものに限る。)の全部又は一部の当該法人による譲渡で、次に掲げる要件(当該譲渡が政令で定める譲渡に該当する場合には、イ及び前号イに掲げる要件)に該当するもの

イ 当該譲渡に係る宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けて行われ、かつ、その造成が当該認定の内容に適合していること。

ロ 当該譲渡が前号イ及びハに掲げる要件に該当するものであること。

六 法人が自己の計算により新築した住宅又は政令で定める請負の方法により新築した住宅(その新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けたものに限る。)の敷地の用に供された一団の宅地(その面積が千平方メートル以上のものに限る。)の全部又は一部の当該法人による譲渡で、第四号イ及びハに掲げる要件に該当するもの(前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。)

七 次に掲げる一団の宅地(その面積が千平方メートル未満のものに限る。)の全部又は一部の当該法人による譲渡で、当該譲渡に係る対価の額が当該譲渡に係る適正な対価の額として政令で定める金額以下であるもの

イ 当該法人が造成した一団の宅地でその造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより市町村長又は特別区の区長(その造成が開発許可を受けたものである場合には、当該許可をした者)の認定を受けたもの

(短期所有に係る土地の譲渡等がある場合の特別税率)

第六十八条の六十九 連結親法人又は当該連結親法人による連結完全支配関係にある連結子法人が短期所有に係る土地の譲渡等をした場合には、当該連結親法人に対して課する各連結事業年度の連結所得に対する法人税の額は、法人税法第八十一条の十二第一項から第三項まで並びに第六十八条の九第十項、第六十八条の十第五項、第六十八条の十一第六項及び第七項、第六十八条の十二第六項及び第七項、第六十八条の十三第四項、第六十八条の十四第六項及び第七項、第六十八条の十五第六項及び第七項、第六十八条の六十七第一項、前条第一項及び第八項、第六十八条の百第一項並びに第六十八条の百八第一項その他法人税に関する法令の規定にかかわらず、これらの規定により計算した法人税の額に、当該連結親法人又はその各連結子法人ごとに算出した当該短期所有に係る土地の譲渡等に係る譲渡利益金額の合計額に、それぞれ百分の十の割合を乗じて計算した金額の合計額を加算した金額とする。

2 この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 短期所有に係る土地の譲渡等 前条第二項第一号に規定する土地の譲渡等のうち、当該連結法人がその取得をした日から引き続き所有していた土地等(他の者(当該連結法人との間に連結完全支配関係がある他の連結法人を含む。))から取得をしたものに限る。)で所有期間(その取得をした日の翌日から当該土地等の譲渡をした日の属する年の一月一日までの所有期間とする。))が五年以下であるもの(当該土地等の譲渡をした日の属する年において取得をしたものを含む。)の譲渡その他これに準ずるものとして政令で定める行為をいう。

二 譲渡利益金額 当該短期所有に係る土地の譲渡等による収益の額として政令で定めるところにより計算した金額から当該収益に係る原価の額及び当該短期所有に係る土地の譲渡等のために直接又は間接に要した経費の額として政令で定めるところにより計算した金額を控除した金額をいう。

3 第一項の規定は、短期所有に係る土地の譲渡等のうち、土地等の譲渡で次に掲げるものに該当す

ることにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものについては、適用しない。

一 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人に対する土地等の譲渡で政令で定めるもの（第十号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

二 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものとして政令で定めるものに対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの（政令で定める法人に対する土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等の面積が千平方メートル以上である場合には、第四号イに掲げる要件に該当する譲渡に限るものとし、土地開発公社に対する土地等の譲渡である場合には、政令で定める土地等の譲渡を除く。）

三 土地等の譲渡で第六十五条の二第一項に規定する収用換地等によるもの（当該収用換地等のうち政令で定めるものによる土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等の面積が千平方メートル以上である場合には、次号イに掲げる要件に該当する譲渡に限るものとし、前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

四 都市計画法第二十九条第一項の許可（同法第四条第二項に規定する都市計画区域内において行われる同条第十二項に規定する開発行為に係るものに限る。以下この項において「開発許可」という。）を受けた連結法人（開発許可に基づく地位を承継した連結法人を含む。）が造成した一団の宅地（その面積が千平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該連結法人による譲渡で、次に掲げる要件（当該譲渡が政令で定める譲渡に該当する場合には、イ及びロに掲げる要件）に該当するもの

イ 当該譲渡に係る対価の額が当該譲渡に係る適正な対価の額として政令で定める金額以下であること。

ロ 当該譲渡に係る宅地の造成が当該開発許可の内容に適合していること。

ハ 当該譲渡が公募の方法により行われたものであること。

五 その宅地の造成につき開発許可を要しない場合において連結法人が造成した一団の宅地（その面積が千平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該連結法人による譲渡で、次に掲げる要件（当該譲渡が政令で定める譲渡に該当する場合には、イ及び前号イに掲げる要件）に該当するもの

イ 当該譲渡に係る宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けて行われ、かつ、その造成が当該認定の内容に適合していること。

ロ 当該譲渡が前号イ及びハに掲げる要件に該当するものであること。

六 連結法人が自己の計算により新築した住宅又は政令で定める請負の方法により新築した住宅（その新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けたものに限る。）の敷地の用に供された一団の宅地（その面積が千平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該連結法人による譲渡で、第四号イ及びハに掲げる要件に該当するもの（前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

七 次に掲げる一団の宅地（その面積が千平方メートル未満のものに限る。）の全部又は一部の当該連結法人による譲渡で、当該譲渡に係る対価の額が当該譲渡に係る適正な対価の額として政令で定める金額以下であるもの

イ 当該連結法人が造成した一団の宅地でその造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより市町村長又は特別区の区長（その造成が開発許可を受けたものである場合には、当該許可をした者）の認定を受けたもの