

土地改良区内の農地の転用目的での譲渡に際して土地改良区に支払われた農地転用決済金等がある場合における譲渡費用の取扱いについて

【概要】

- 土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得の計算は、これらの資産の譲渡価額から取得費と譲渡費用を差し引いて行います。
- ところで、土地改良区内にある農地を農地以外に転用して譲渡する場合、土地改良法の規定などにより、土地改良区への農地転用決済金及び協力金等（以下「農地転用決済金等」といいます。）の支払義務が生じることがあります。
- そして、これまでは、この農地転用決済金等は、譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用（資産の譲渡のために直接要した費用及び資産の譲渡価額を増加させるため譲渡に際して支出した費用）に当たらないとしてきました。

この度、「土地改良区内の農地の転用目的での譲渡に際して土地改良区に支払われた農地転用決済金等は譲渡費用に当たる。」とする最高裁判所及び東京高等裁判所の判決があったことから、一定の要件を満たす農地転用決済金等については、譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用とするよう取扱いを改めることとしましたので、お知らせします。

問1 譲渡費用となる農地転用決済金等とは、具体的にはどのようなものですか。

答 譲渡費用となるのは、次の1及び2です。

1 農地転用決済金（次の①～④のすべてを満たすものをいいます。）

- ① 売買契約で農地法の規定による農地転用の許可又は届出（以下「農地転用許可等」といいます。）が停止条件とされているなど、売買契約において、土地改良区内の農地を転用して売買することが契約の内容になっていたものであること。
- ② 土地改良法第42条第2項及びこれを受けた土地改良区の規程により、土地改良区に支払うことが義務付けられている償還金、事業費等（※）であること。
（※）費用の名称については、各土地改良区により異なっている場合があります。
- ③ 転用目的での譲渡に際して土地改良区に支払われたものであること。
- ④ 決済の時点で既に支払義務が発生していた決済年度以前の年度に係る賦課金等の未納入金でないこと。

《裏面へ》

2 協力金等（次の①～④のすべてを満たすものをいいます。）

① 売買契約で農地転用許可等が停止条件とされているなど、売買契約において、土地改良区内の農地を転用して売買することが契約の内容になっていたものであること。

② 土地改良区の規程により、土地改良区に支払うことが義務付けられている協力金、負担金等（※）であること。

（※）費用の名称については、各土地改良区により異なっている場合があります。

③ 転用された土地のために土地改良施設（※）を将来にわたって使用することを目的としたものであること。

（※）「土地改良施設」とは、農業用排水施設、農業用道路その他農用地の保全又は利用上必要な施設とされています。

④ 転用目的での譲渡に際して土地改良区に支払われたものであること。

（注）例えば、次に掲げるものは、原則として「転用目的での譲渡に際して土地改良区に支払われたもの」とは認められないことから、譲渡費用には当たりませんのでご注意ください。

・ 農地法第4条の規定に基づいて農地を転用した際に、土地改良区に支払った農地転用決済金等

・ 土地改良施設使用の再契約のために、土地改良区に支払った協力金等

※ ご不明な点がありましたら税務署の資産課税（担当）部門におたずねください。

問2 私は、3年前に農地を譲渡して譲渡所得の申告をしています。この農地は土地改良区内にあり、売買契約において農地法の農地転用許可を停止条件とし、農地の転用目的での譲渡の際に、土地改良法第42条第2項及びこれを受けた土地改良区の規程による農地転用決済金等を土地改良区に支払っています。

これを譲渡費用に加えて譲渡所得の計算をやり直せば、所得税が減額されると思いますが、可能ですか。

答 1 農地転用決済金等の金額などを明らかにしていただいた上で、税務署に更正の請求の手続をしていただければ、所得税が減額されます。

（注）農業所得など譲渡所得以外の所得の金額の計算上、その農地転用決済金等を必要経費としている場合には、農業所得など譲渡所得以外の所得についても再計算をすることとなります（再計算の結果、所得税が減額されない場合もありますのでご注意ください。）。

2 更正の請求をすることができるのは、この「土地改良区内の農地の転用目的での譲渡に際して土地改良区に支払われた農地転用決済金等がある場合における譲渡費用の取扱い」の変更を知った日の翌日から2月以内とされています。

（注）法定申告期限から既に5年を経過している年分の所得税については、法令上、減額できないこととされています。

詳しくは税務署の資産課税（担当）部門におたずねください。

