

農地の譲渡に係る特例措置について知りたい

～ 地域の意欲ある農業者に農地を売るとメリットがあります ～

特別控除制度

農地を売った際の譲渡益に対しては所得税又は法人税がかかりますが、農業委員会のあっせんなどにより農用地区域内の農地を地域の農業者や農地中間管理機構に売った場合には、その譲渡益から一定額が控除(特別控除)されます。

[注意]

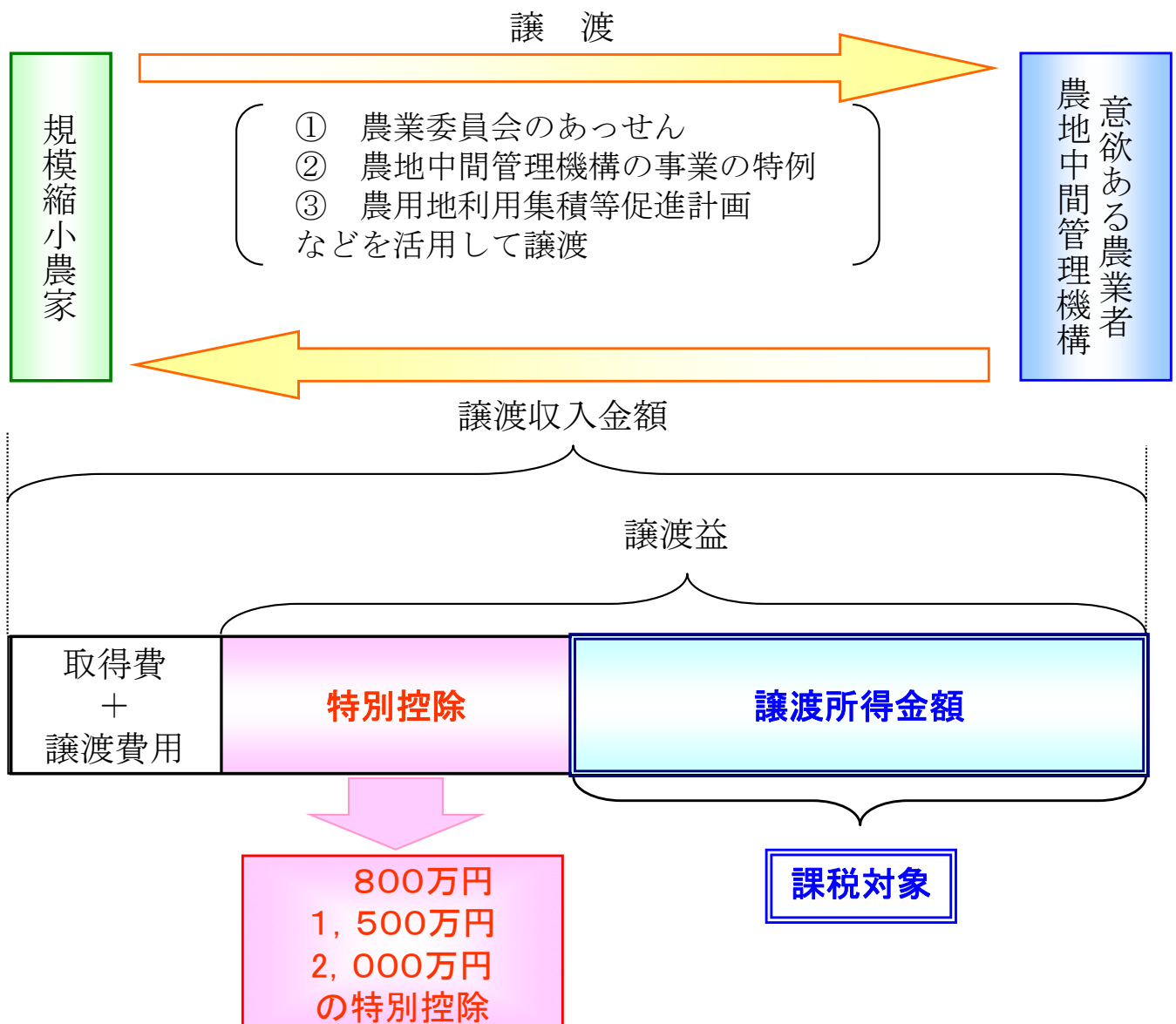
時価の2分の1に満たない低額又は無償による譲渡(寄付等)を行った場合についても、所有者が時価で農地を売ったものとみなされ、所得税又は法人税が課税されますが、このような場合でも、特別控除の特例を活用できます。

譲渡所得税の計算

譲渡所得金額 = 譲渡収入金額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額

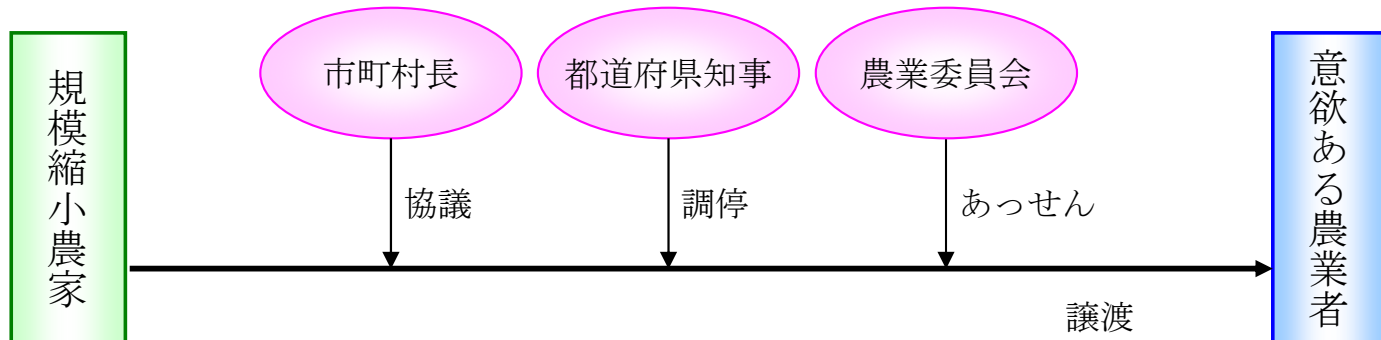
税額 = 譲渡所得金額 × (15% + 5%)
(所得税) (住民税)

- * 長期譲渡所得(取得後5年超での売却)の場合。
- * 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。



800万円の特別控除

(1) 勧告に係る協議、調停又はあっせんにより譲渡した場合 (租税特別措置法第34条の3第2項第1号、第65条の5第1項第1号)



(注) 特例の適用対象となる農地は、農用地区域内のものに限りします。

(2) 農地中間管理機構に譲渡した場合 (租税特別措置法第34条の3第2項第1号、第65条の5第1項第1号)

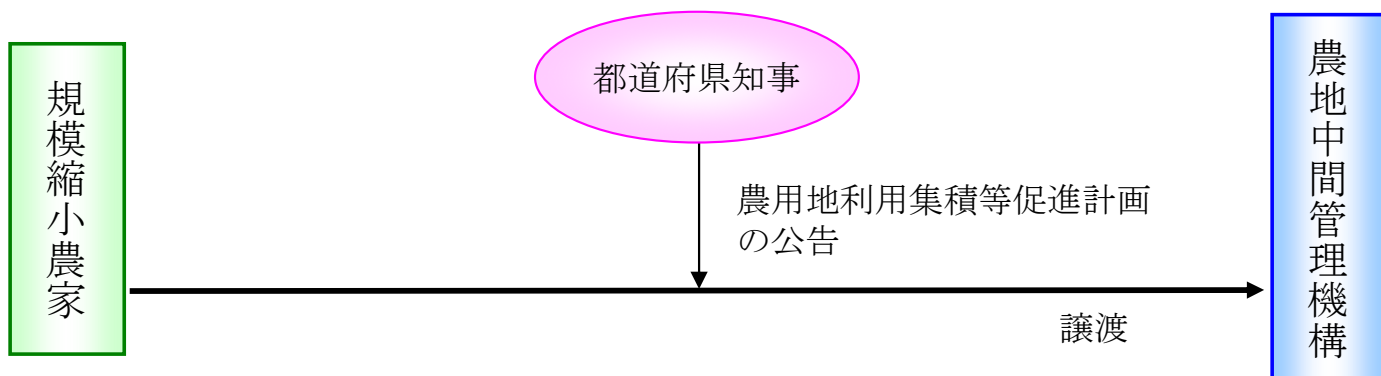


(注) 特例の適用対象となる農地は、農用地区域内のものに限りします。

(注) 農地中間管理機構は、公益社団法人・公益財団法人である等、一定の要件を満たしている必要があります。

(注) (3) の場合を除く。

(3) 農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農用地利用集積等 促進計画により譲渡した場合 (租税特別措置法第34条の3第2項第2号、第65条の5第1項第2号)



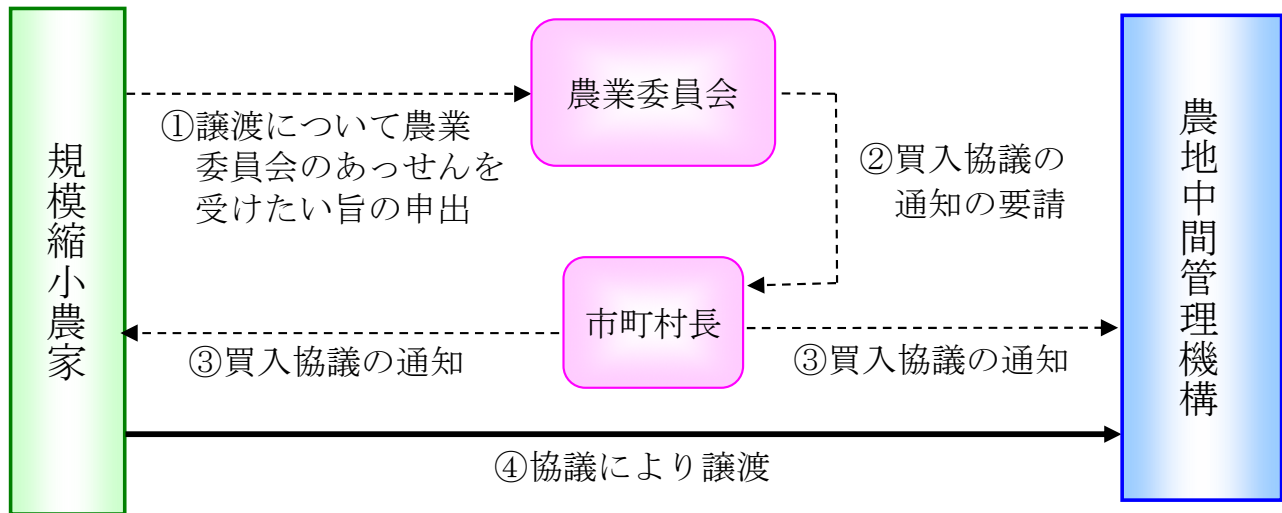
(注) 特例の適用対象となる農地は、農用地区域内のものに限りします。

(注) 経過措置として、旧農業経営基盤強化促進法第18条の農用地利用集積計画による譲渡（農地中間管理機構以外への譲渡を含む）も対象となります（地域計画が定められるまでの間。最長令和7年3月31日まで。）。

1, 500万円の特別控除

○ 農業経営基盤強化促進法に基づく買入協議により農地中間管理機構に買い入れられた場合

(租税特別措置法第34条の2第2項第25号、第65条の4第1項第25号)



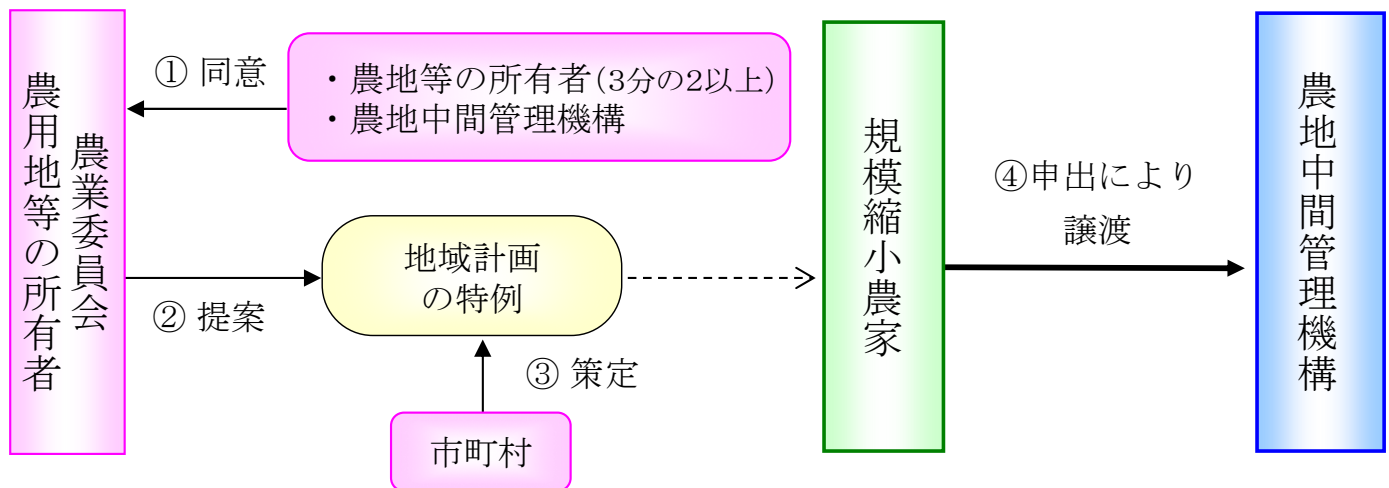
(注) 特例の適用対象となる農地は、農用地区域内（地域計画の区域内）のものに限ります。

(注) 農地中間管理機構は、公益社団法人・公益財団法人である等、一定の要件を満たしている必要があります。

2, 000万円の特別控除

○ 農業経営基盤強化促進法の地域計画の特例に基づき農地中間管理機構に買い入れられた場合

(租税特別措置法第34条第2項第7号、第65条の3第1項第7号)



(注) 特例の適用対象となる農地は、地域計画の特例の区域内（農用地区域内）のものに限ります。

(注) 農地中間管理機構は、公益社団法人・公益財団法人である等、一定の要件を満たしている必要があります。

(注) 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

担当部署 農林水産省 農村振興局 農村計画課 農業振興地域班
お問い合わせ先 (代表)03-3502-8111(内線)5533
(ダイヤルイン)03-3502-6003

農地を取得した場合の登録免許税の特例

～ 農用地利用集積等促進計画等による農地の取得を後押しします ～

本則

農地の所有権移転登記を行う場合には、通常、次の算式により登録免許税が課税されます。

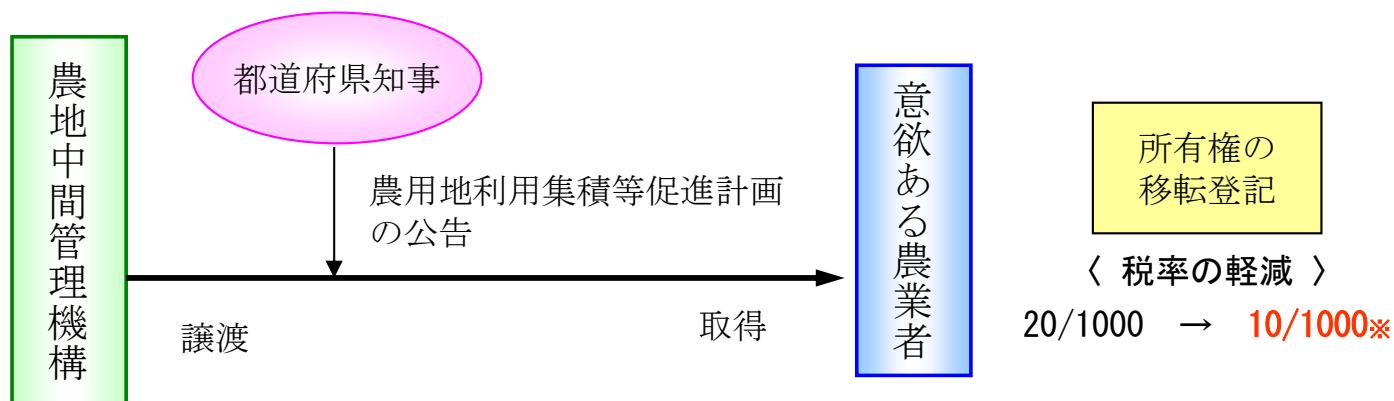
$$\text{税額} = \text{不動産の価格（固定資産課税台帳価格）} \times \text{税率（売買20/1000）}$$

（注）売買による税率は、令和8年3月31日までは、15/1000とされています。

特例

- （1）意欲ある農業者が、農用地利用集積等促進計画により農地を取得した場合には、登録免許税の税率が~~10~~/~~1000~~に軽減されます。
 - （2）農地中間管理機構が、農地売買等事業により農地を取得した場合には、登録免許税の税率が~~10~~/~~1000~~に軽減されます。
- ただし、特例の適用対象となる土地は、農用地区域内のものに限りです。

（1）意欲ある農業者が、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農用地利用集積等促進計画により農地を取得した場合
（租税特別措置法第77条）



（注）特例の対象となる「意欲ある農業者」

認定農業者、特定農業法人、市町村基本構想の効率的かつ安定的な農業経営の指標を満たす者、経営規模の拡大を行おうとする者で一定の要件を満たす者（地域の担い手）

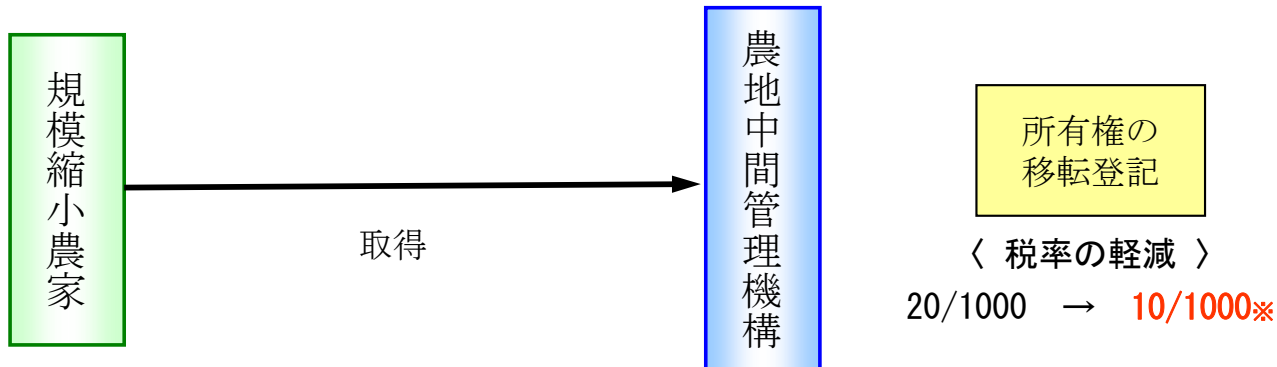
※ 公告から1年以内に行われる登記が対象となります。

※ 令和8年3月31日までに取得した場合の税率です。

※ 福島復興再生特別措置法に基づく農用地利用集積等促進計画による取得を含みます。

※ 経過措置として、旧農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画による取得も対象となります（地域計画が定められるまでの間。最長令和7年3月31日まで。）。

(2) 農地中間管理機構が、農地売買等事業により農地を取得した場合
(租税特別措置法第77条の2)



※ 取得から1年以内に行われる登記が対象となります。

※ 令和8年3月31日までに取得した場合の税率です。

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

農地を取得した場合の不動産取得税の特例

～ 農用地利用集積等促進計画等による農地の取得を後押しします ～

本則

農地を取得すると、通常、次の算式により不動産取得税が課税されます。

$$\text{税額} = \text{取得価格（固定資産課税台帳価格）} \times \text{税率（4\%）}$$

（注）税率は、令和9年3月31日まで、3%とされています。

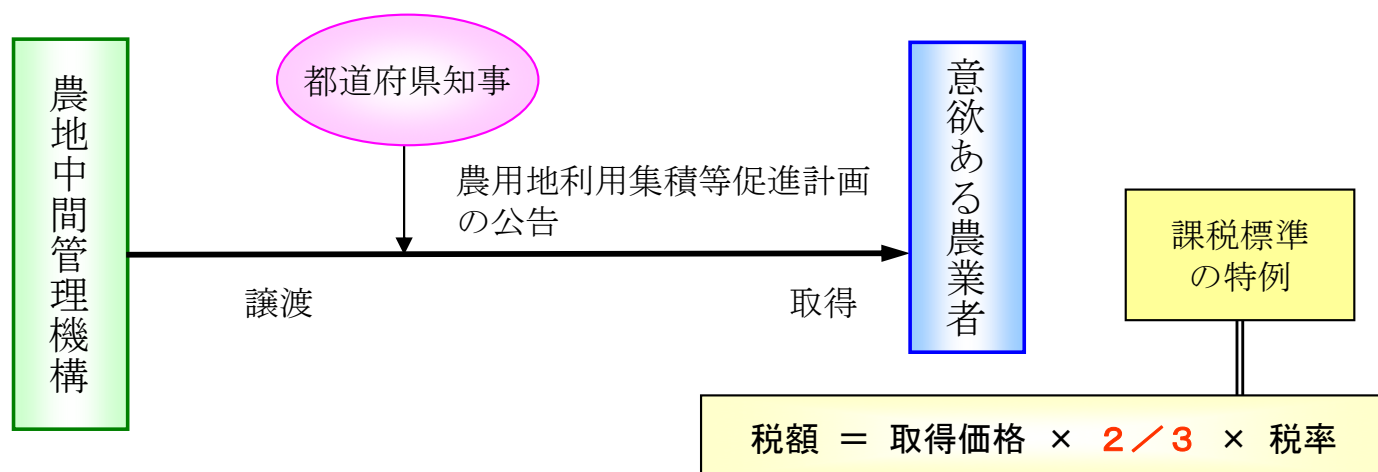
特例

- （1）農用地利用集積等促進計画により農地を取得した場合には、不動産取得税の課税標準の **3分の1を控除**
- （2）農地中間管理機構が、農地売買等事業により農地を取得した場合には、不動産取得税の **徴収を猶予**し、5年以内に売り渡した場合は納税義務を **免除**

ただし、特例対象農地となる土地は、農用地区域内のものに限りします。

（1）農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農用地利用集積等促進計画等により農地を取得した場合

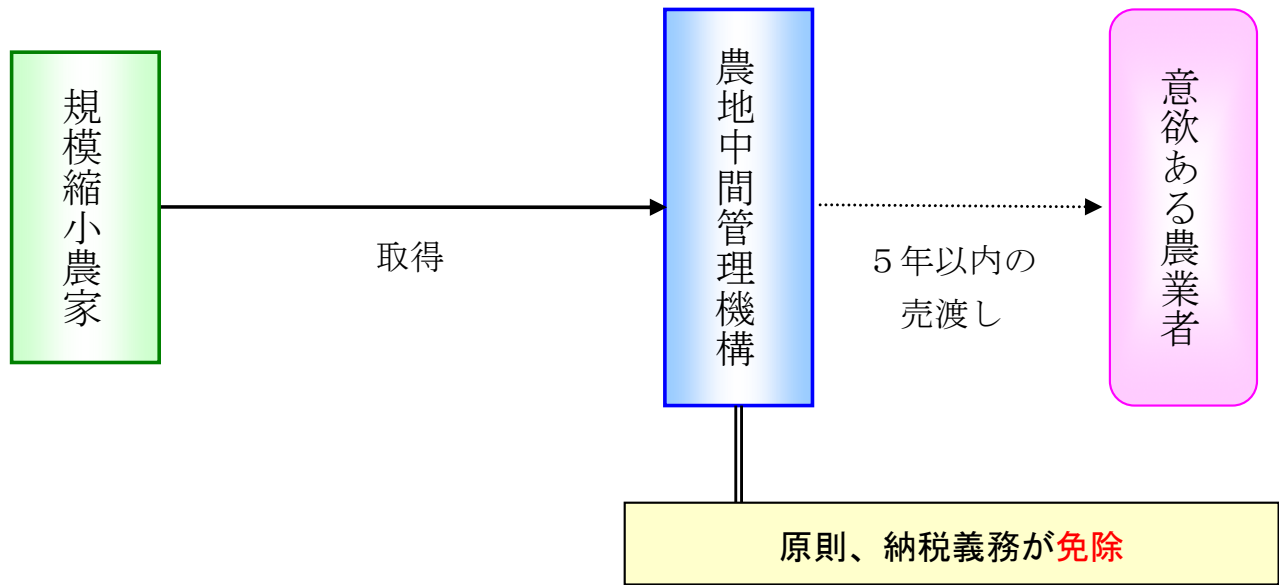
（地方税法附則第11条第1項）



（注）交換により土地を取得した場合についても、課税標準の特例があります。

- ※ 令和9年3月31日までに取得した場合の特例です。
- ※ 福島復興再生特別措置法に基づく農用地利用集積等促進計画による取得を含みます。
- ※ 経過措置として、旧農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画による取得も対象となります（地域計画が定められるまでの間。最長令和7年3月31日まで。）。

(2) 農地中間管理機構が農地売買等事業により農地を取得した場合
(地方税法第73条の27の6第1項)



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