

# 優良住宅地等の造成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 (租税特別措置法第31条の2第2項第10号・第12号・13号・14号)

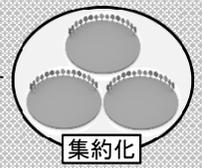
以下のようなプロジェクトを行う事業者に対して、所有期間が5年を超える土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合、譲渡益の2,000万円の以下の部分に対する税率が軽減(所得税15%→10%、個人住民税5%→4%)されます。

**パターン1 優良建築物の建築事業 (10号)**  
 (①～③のいずれかを満たすもの)  
 →施行区域500㎡以上、建築面積150㎡以上であって、  
 ①都市計画に定められた道路、公園、学校、病院等の敷地が確保されている事業  
 ②敷地に一定の広さやゆとりを持って行われる事業 (基準建坪率-10%)  
 ③従前の地権者が2人以上の土地を集約化して行われる事業

建築する建築物の用途に制限がないので、住宅に限らず、商業施設や福祉施設を建築する場合にも活用されています。



従前地権者が2人以上の場合であれば適用されるので、遺産分割により、複数の相続人が保有している土地をまとめて、新たに建築物を建築する事業に活用されています。



**パターン2 公共施設整備を伴う宅地造成事業 (12号)**  
 (①・②のどちらかを満たすもの)  
 →都市計画法に基づく開発許可(1,000㎡以上)を受け、  
 ①都市計画に定められた道路、公園、学校、病院等の敷地が確保されている事業  
 ②事業区域の30%以上が道路、公園、緑地等の公共施設の用に供される事業

造成される宅地の用途に制限がないので、商業用施設のための宅地造成の場合にも適用され、職住近接型の住宅地開発に活用されています。



**パターン3 開発許可を受けて行う住宅地造成事業 (13号)**  
 →都市計画法に基づく開発許可(1,000㎡以上)を受けた、住宅地の造成事業

開発許可を受けた住宅地造成事業であれば適用されるため、一般的な住宅地の造成事業において広く活用されています。



**パターン4 開発許可を要しない住宅地造成事業 (14号)**  
 →都道府県知事の優良宅地認定(1,000㎡以上)を受けた、住宅地の造成事業

主に非線引き都市計画区域において、1,000㎡以上でも開発許可不要な場合に、都道府県知事の優良宅地認定を受けることで、特例が適用されます。

