

優良宅地認定制度について

1. 優良宅地・優良住宅認定制度

「優良宅地・優良住宅認定制度」は、租税特別措置法に基づき優良な住宅の供給に資する土地の譲渡について税制上の優遇措置等を講じることにより、優良な住宅の供給を図ろうとするものであり、住宅供給のための制度として重要なものとなっています。

優良住宅認定の対象となる事業と優良宅地認定の対象となる事業とは、当該事業を行うものが宅地の造成又は住宅の新築を行うか否かにより、下表のとおり区分されます。

区分		宅地の造成	
		有	無
住宅の新築	有	優良宅地認定	優良住宅認定
	無		認定対象外

2. 優良宅地認定制度

宅地造成に係る土地の譲渡益に対する税制は、重課等がなされる制度となっております。
ただし、その譲渡が優良な宅地の認定を受けた土地等を譲渡する場合は重課の免除や税率の軽減を受けることができます。

優良宅地認定制度は、優良な宅地の供給に資する土地の譲渡について税制上の優遇措置を講ずることにより、良質な宅地の供給の促進と有効な土地利用を確保することを目的としています。

税制上の優遇を受けるには、優良宅地認定を受ける必要があります。

3. 土地の譲渡益に対する課税制度

【短期土地譲渡益重課制度】

法人又は個人が短期所有（短期：土地の所有期間が 5 年以内）の土地を譲渡した場合に、その譲渡益に対してさらに重課（個人の場合は分離課税又は税額の割増）される制度

【一般土地譲渡益重課制度】

法人が長期所有（長期：土地の所有期間が 5 年超）の土地を譲渡した場合に、その譲渡益に対してさらに重課される制度

【長期譲渡所得課税制度】

個人が長期所有（長期：土地の所有期間が 5 年超）の土地を譲渡した場合に、その譲渡益に対し、他の所得と分離して課税される制度

4. 優良宅地に係る関係法令（租税特別措置法）

【短期土地譲渡益重課制度】

個人 法第 28 条の 4 第 3 項 第 5 号イ、第 7 号イ

法人 法第 63 条第 3 項 第 5 号イ 第 7 号イ

【一般土地譲渡益重課制度】

法第 62 条の 3 第 4 項 第 14 号ハ

【長期譲渡所得課税制度】

法第 31 条の 2 第 2 項 第 14 号ハ

5. 租税特別措置法に係る土地譲渡益課税制度の運用停止について

優良宅地認定には、短期所有土地譲渡益重課制度、一般土地譲渡益重課制度について、令和 5 年 4 月現在において、重課税率が令和 8 年 3 月 31 日まで運用停止となっているため、優良宅地の認定を受けなくても重課の適用除外となっています。（ただし、重課制度は廃止されていないため、優良宅地認定制度自体は存在しています）

所有期間 所得名等		5 年以内（短期）		5 年超（長期）	
		認定前	認定後	認定前	認定後
個人	譲渡所得	譲渡所得の 30%		譲渡所得の 15%	*軽減税率
	事業所得 又は 雑所得	事業所得の 40% 又は総合課税による 上積税額の 110% の多い方の税額	重課なし	総合課税	
法人		土地譲渡益の 10% 課税	重課なし	土地譲渡益の 5%課 税	重課なし

は、令和 5 年 4 月現在において、重課税率が令和 8 年 3 月 31 日まで運用停止になっておりますので、原則として行う必要はありません。

*長期譲渡所得課税制度は、運用停止ではありませんが、令和 7 年 12 月 31 日まで優良宅地認定により軽減税率が適用されます。

*税率、その他課税の詳細については、所管の税務署等にお問い合わせください。

6. 優良宅地の認定について

昭和 54 年建設省告示第 767 号に規定する基準に適合していること。

i) 宅地の用途に関する事項

ア) 短期土地譲渡益重課制度

住宅（別荘を除く、以下同じ）、工場、事務所等の建築及びこれらに関連して必要と認められる公共施設の整備のためのものであること。

イ) 一般土地譲渡益重課制度、長期譲渡所得課税制度

住宅の建築及びこれらに関連して必要と認められる公共施設等の整備のためのものであること。

ii) 宅地の安全性等に関する事項及び給水施設、排水施設その他宅地に必要な施設に関する

事項

ア) 一団の宅地の面積が 500 m²以上

- ・都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号から第 10 号までに規定する基準に適合していること

イ) 一団の宅地の面積が 500 m²未満

- ・地盤改良、擁壁の設置等安全上支障がないこと
- ・適切な幅員の道路に接し、道路の構造が安全上支障がないこと
- ・給水施設、排水施設が適切に配置されていること

iii) その他優良な宅地の供給に関する事項

ア) 宅地造成等規制法、その他宅地の造成に関する法令に対して、適法に行われるものであること。

イ) 長期譲渡所得課税制度に係る場合は、区画の面積が 100 m²以上である区画数が、全区画の 80%以上であること。

7. 優良宅地の認定の流れ

【短期土地譲渡益重課制度】

ア) 一団の宅地の面積が 500 m²以上

- ・宅地の造成に着手する前に認定を受け、完了検査の後、証明書の交付を受けます

イ) 一団の宅地の面積が 500 m²未満

- ・工事完了後に認定申請を行い、認定書の交付を受けます。

【一般土地譲渡益重課制度】及び【長期譲渡所得課税制度】

ア) 一団の宅地の面積が 500 m²以上

- ・宅地の造成に着手する前に認定を受け、完了検査の後、証明書の交付を受けます。

*認定申請の手続きに必要な書類は、さいたま市優良宅地造成等認定規則による。

8. その他

開発許可を受ける場合、改めて優良宅地認定を受ける必要はありません。

また、課税の軽減措置等を受ける場合は、開発許可以外にも要件がありますので、ご注意ください。

優良宅地認定以外の課税の軽減措置等、手続やその他税制度に関する内容については、お近くの税務署にお問い合わせ下さい。