

4. 低未利用土地等を譲渡した場合の 長期譲渡所得の100万円特別控除

全国的に空き地・空き家が増加するなか、新たな利用意向を示す者への土地等の譲渡を促し、土地の利活用推進を図る観点から、一定の要件を満たす低額の低未利用土地等を譲渡した場合に譲渡所得から最大100万円を特別控除できる制度が創設されました。

特例を受ける ための要件

この特例は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に行う土地等の譲渡で、以下の要件を満たす場合に適用されます。

- (1) 譲渡した者が個人であること
- (2) 譲渡の年の1月1日においてその土地等の所有期間が5年を超えていること
- (3) 譲渡した土地等が以下の要件を満たすこと
 - ① 都市計画区域内にあること
 - ② その土地等および土地上の建物の譲渡価額の合計が500万円以下であること
 - ③ その土地等が「低未利用土地等であること」および「譲渡後の土地等の利用（買主に利用の意思があること等）」について市区町村長の確認がなされたものであること

なお、以下の場合には特例の適用はできません。

- その個人と特別の関係にある者（配偶者や生計を一にする親族等）への譲渡
- その土地等の譲渡について、他の控除制度（居住用財産に係る3,000万円控除や収用等に係る5,000万円控除等）の適用を受ける場合
- 適用を受けようとする低未利用土地等と一筆であった土地から分筆し、その分筆された土地等の譲渡について、前年又は前々年に本特例を利用していた場合 等



— 市区町村長の確認について —

前ページの要件の(3)③に記載のとおり、この特例を受けるためには、

- その土地等が譲渡前に低未利用土地等であること、
- 買主に土地等の利用意向があること等

について、市区町村長の確認が必要となります。

具体的には、売主が市区町村に確認書の交付を申請することになりますが、この確認書を交付してもらうためには、概ね以下のような書類の提出が必要となります。

〈譲渡する土地等が低未利用土地等であることを証する書類〉

- 売買契約書の写し
- 以下のいずれかの書類
 - ア 宅建業者が「現況更地」「空き家」「空き店舗」等と表示した広告
 - イ 水道・ガスまたは電気の使用が、売買契約日の一定期間以上前に中止されている旨が確認できる書類
 - ウ 空き地・空き家バンクの登録を確認できる書類
 - エ 上記の書類を提出できない場合は、低未利用土地等であることにつき宅建業者が記名した書面

〈買主に土地等の利用意向があることを証する書類〉

- 買主に利用意向があること等について、買主および宅建業者が記名した書面

〈所有期間が5年を超えること等を確認するための書類〉

- 申請があった土地等に係る登記事項証明書

以上の手続きによって交付された確認書を、確定申告書とともに税務署に提出します。

宅建業者の皆様へ（ご協力お願い）

本特例の適用にあたっては、市区町村の確認書の交付に際し、宅建業者の皆様にご協力をお願いすることが前提となっております。

すなわち、

- ① 低未利用土地等であることの確認書面については
→上記エの書面について宅建業者が記名して下さい。
- ② 買主の利用意向等を確認する書面については
→利用用途の見込みや利用開始の予定時期を記載のうえ、買主に記名を求めるとともに宅建業者も記名して下さい。

特に②の「買主の利用意向等の確認」については、買主への確認と記名が必要となるため、あらかじめ売主に特例の利用意向をヒアリングし、特例適用の前提で早い段階から買主に協力をお願いする必要があります。

※確認書面等につきましては、国土交通省ホームページまたは各市区町村のホームページをご参照下さい。