

低未利用土地等の譲渡に係る所得税等の特例措置適用の 要件確認について

令和２年度税制改正において、人口減少が進展し、利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理の確保と、更なる所有者不明土地の発生の予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が創設されました。

これにより、都市計画区域内にある低未利用土地等について、一定の要件を満たす譲渡をした場合、所得税及び住民税の特別控除が受けられるようになります。

１ 特例措置の概要

令和２年７月１日から令和７年１２月３１日までの間に、要件を満たす譲渡をした場合には、租税特別措置法等関係法令による特例措置により、長期譲渡所得から１００万円を控除することができます。

特例措置を受けるためには、低未利用土地等確認書、そして土地等の売買契約書の写しなど譲渡の対価の額が５００万円以下であることを明らかにする書類を、確定申告書に添付する必要があります。

※令和５年度税制改正により、令和５年１月１日～令和７年１２月３１日までの間に、市街化区域や用途地域設定区域内等における低未利用土地等について譲渡された場合に限り、上限が８００万円まで引き上げられました。

小諸市では、必要な書類のうち、低未利用土地等確認書を発行します。

なお、特例措置に詳細については、国土交通省のホームページをご覧ください。

２ 特例措置の要件※^１ ※１ 事前にご自身で確認いただく事項

特例措置の要件は、次のとおりです。小諸市では、このうち、低未利用土地等確認書に必要な事項のみ、確認しますので、次の事項については、事前にご自身で、ご確認ください。

- (１)譲渡した者（売主）が個人であること
- (２)都市計画区域内にある低未利用土地※^２ 又は当該土地の上に存する権利であること
- (３)譲渡後の利用意向があること
- (４)譲渡日が 令和２年７月１日から令和７年１２月３１日までの間であること
- (５)売主と特別の関係がある者※^３ への譲渡でないこと
- (６)譲渡の年の１月１日において、所有期間が５年を超えるものの譲渡であること

と

(7)譲渡の対価の額の 合計が 500 万円を超えないこと

※令和 5 年 1 月 1 日から令和 7 年 12 月 31 日までの間に譲渡された低未利用土地等が市街化区域又は用途地域設定区域内にある場合には、当該低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が 800 万円を超えないこと

(8)当該個人がその年中に譲渡をした低未利用土地等の全部又は一部について租税特別措置法第 33 条から第 33 条の 3 まで、第 36 条の 2、第 36 条の 5、第 37 条、第 37 条の 4 又は第 37 条の 8 に規定する特例措置の適用を受けないこと

(9)当該土地の譲渡について、所得税法第 58 条又は法第 33 条の 4 若しくは第 34 条から第 35 条の 2 までに規定する特例措置の適用を受けないこと

(10) 一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地又は当該土地の上に存する権利の譲渡を当該前年又は前々年中にした場合において本特例措置の適用を受けていないこと

※ 2 居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地

※ 3 次の①から⑤に該当する者

① 当該個人の配偶者及び直系血族

② 当該個人の親族（①を除く）で当該個人と生計を一にしているもの

③ 当該個人と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの

④ ①～③に掲げる者及び当該個人の使用人以外の者で当該個人から受ける金銭その他の財産によって生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの

⑤ 当該個人、当該個人の①及び②に掲げる親族、当該個人の使用人若しくはその使用人の親族でその使用人と生計を一にしているもの又は当該個人に係る③④に掲げる者を判定の基礎となる所得税法第 2 条第 1 項第 8 号の 2 に規定する株主等とした場合に法人税法施行令第 4 条第 2 項に規定する特殊の関係その他これに準ずる関係のあることとなる会社その他の法人

3 低未利用土地等確認書にかかる申請手続き

低未利用土地等確認書の申請に必要な書類は、「提出書類チェックリスト」を確認し、市の窓口まで持参ください。

小諸市では、「提出書類チェックリスト」に記載された書類に従い、次の事項を確認します。なお、必要に応じて申請書の訂正又は添付書類の再提出を求めることがありますので、ご承知ください。

- ① 譲渡された土地・建物が低未利用であること
- ② 買主が購入した土地・建物を利用する意向があること
- ③ 申請書記載内容と添付書類の整合が取れているか

4 低未利用土地等確認書の交付

低未利用土地等確認書の交付にあつては、申請書兼確認書（原本）のみを申請者へ渡し、添付書類は申請者へ返却しません。なお、申請書類は7年間、保存されます。

そして、交付にかかる期間は、申請書の受理から低未利用土地等確認書の交付まで、2週間を目安としてください。ただし、提出いただいた種類に不備や修正がある場合は、この限りではありません。

また、郵送による交付を希望する場合は、返信用封筒に返信先をご記入の上、郵券（定形型封筒の普通郵便であれば 110 円切手）を貼付して申請時に提出ください。

【お問い合わせ】

小諸市都市計画課 都市計画係

電話 0267 (22) 1700 内線 2243

E-mail keikaku@city.komoro.nagano.jp