

# 税務・財務情報 第2009号

## 何年も使っていない土地が売りやすくなる？ 低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除とは

税務・財務に関する情報を使いこなすことができれば、より豊かな人生が送れるものと確信しています。

私どもは、情報を、どう使いこなすか？につつまして、何らかのお役に立てればと願っております。

情報に目を通していただき、ご自身にどう当てはめたらよいのか！お考えいただき、お分かりにくい点につつまして、弊社の担当者がお伺いした場合に、一緒に検討させていただきたく存じます。

税務・財務に関する情報の提供を通じて、お客様の繁栄と、平安に、少しでも貢献できればと願います。

友 弘 正 人



株式会社トータル財務プラン

税理士法人トータル財務プラン

行政書士法人トータル財務プラン

友弘正人公認会計士事務所

〒651-0087

神戸市中央区御幸通3丁目1番8号 ライオンズ三宮ビル2階

TEL:078-221-7711 / FAX:078-221-7717

<https://www.topp.co.jp>

e-mail [info@topp.co.jp](mailto:info@topp.co.jp)

# 何年も使っていない土地が売りやすくなる？ 低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除とは

## 1 はじめに

以前より、未利用の土地や空き家の増加が問題となっていました。

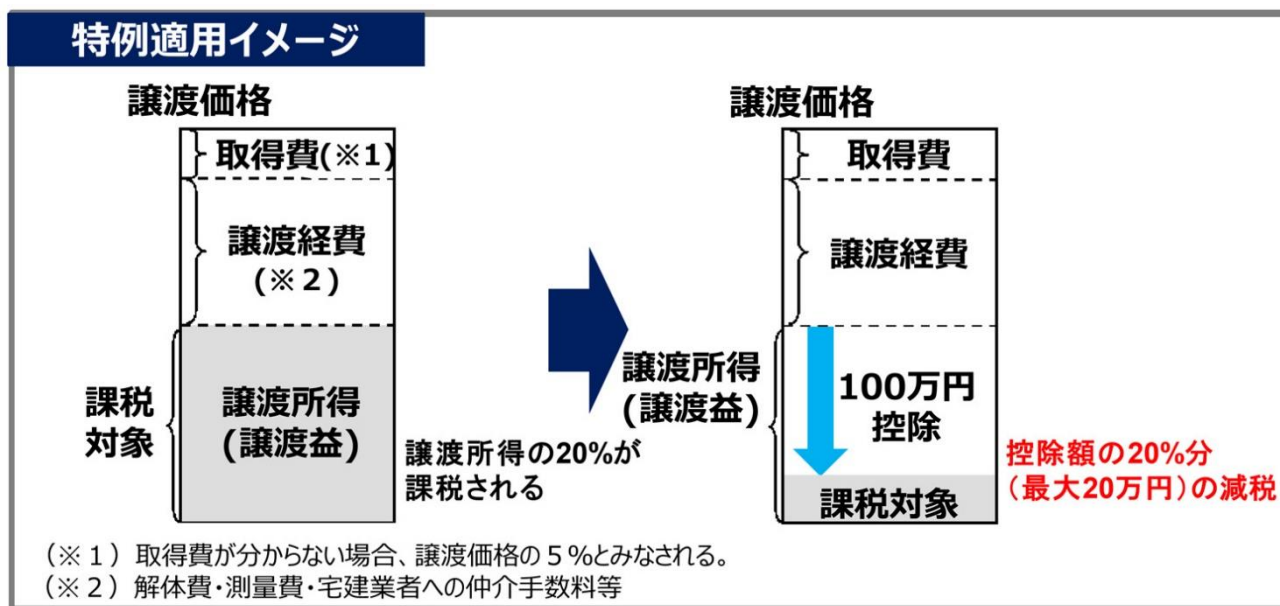
親が亡くなり都会へ出て行った子が実家を相続したが、その実家には誰も住まずそのままになっている、といったように空き地や空き家が増加しているのです。その傾向が著しいのが、地方都市です。

そこで、このような土地等の所有者の税負担を軽減し、未利用の土地を移住者の住まいや店舗に利活用し、地域を活性化、さらには所有者不明土地がこれ以上増えないよう低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置が創設されました。

## 2 制度の概要

個人が低未利用の土地等を譲渡した場合において、下記の要件を満たすときは、その年の長期譲渡所得から100万円を控除することができます。長期譲渡所得には、所得税15%と住民税5%が課されますので、最大で20万円の税負担が減少されます。

この特例措置は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間の譲渡に適用されます。



国土交通省 HP より

### <適用要件>

- ① 譲渡した者が個人であること
- ② 低未利用土地等であること及び譲渡後において買主が利用意向を有することについて、市区町村長の確認がされたものであること
- ③ 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
- ④ 低未利用土地等とその上にある資産を含めた譲渡対価の合計が500万円を超えないこと

※低未利用土地等とは「低利用地」と「未利用地」の総称

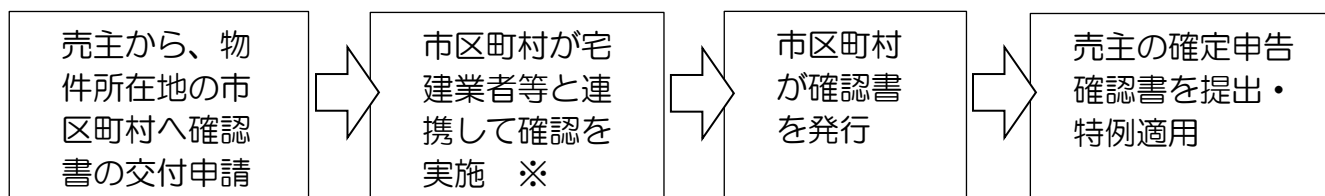
「低利用地」とは、周辺地域の利用状況に比べて利用頻度、整備水準、管理状況が低い土地をいいます。

具体的には、暫定的に利用されている資材置き場、青空駐車場など

「未利用地」とは、適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず長期間に渡り利用されていない土地をいいます。

具体的には、空き地、空き家、空き店舗など

## 3 摘要のための手続き



※ 売主からの確認書交付申請に対する市区町村の確認事項

- ① 低未利用地であることの確認
  - 申請があった土地等が都市計画区域内にあることを確認
  - 売主からの提出書類をもとに、次のいずれかの方法で、低未利用地等であることを確認
    - ・空き地、空き家バンクに登録している場合、登録時に更地、空き家、空き店舗であることを市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅建業者が確認していること
    - 登録時に確認していないときは、前述の者が現地調査により確認する
    - ・宅建業者が現況更地、空き家、空き店舗の広告をしていること
    - ・電気、水道又はガスの使用中止日が売買契約よりも1月以上前であること

## 売主から市区町村に提出する確認申請書

点線より上部を記入の上、申請者→市区町村 市区町村による確認後、点線より下部を記入の上、市区町村→申請者→税務署	
別記様式①-1	
低未利用土地等確認申請書	
年 月 日	
住所	_____
電話番号	_____
氏名	_____ 印
下記土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）は、下記譲渡日において、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域内にある租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第35条の3第1項に規定する低未利用土地等（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利）に該当しますので確認願います。	
土地等の所在地	_____
譲渡日	年 月 日
<small>（注）申請者は、申請日、住所・電話番号・氏名及び上記太枠内を記入して譲渡した土地等が所在する市区町村に提出すること。</small>	

### ② 買主の利用意向の確認

●買主が提出する利用開始予定時期、利用用途等を記した書類により、利用意向を確認

- ・ 宅建業者が仲介を行う場合 → 宅建業者が買主に利用意向を確認、宅建業者と買主が署名
- ・ 相対取引の場合 → 買主が上記書類に署名

なお、配偶者など特別な関係のある人に対する売却にはこの特例措置は適用できません。また、適用を受けようとする低未利用地等と一筆であった土地から分筆された土地について、その前年又は前々年にこの特例の摘要を受けた場合にも、この特例措置は適用できませんので注意が必要です。

## 4 最後に

相続したけれど全く使っていない田舎の土地や空き家はありますか？雑草が生い茂って手入れをするのも大変、売却したいけれど譲渡にかかる費用もばかにならず、そのうえ税金まで払うとほとんど手許にお金は残らない。

しかし、そんな土地や家屋を、住まいや店舗に利用したい買主に譲渡することで税負担を軽減できる措置が講じられたのです。この機会に、売却を検討されてみてはいかがでしょうか？

ご不明な点がございましたら、弊社担当者までご連絡ください。

執筆者 山根 かおり