

低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置について

【概要】

個人が、低未利用土地等*について、令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に、一定の要件を満たす譲渡（親族間の譲渡を除く。）をした場合には、長期譲渡所得から100万円を控除されます。

*低未利用土地等とは、適正な利用が図られず、長期間に渡り利用されていない土地等のこと。

【特例措置の主な適用条件】

- ① 譲渡した者が**個人**であること。
- ② 低未利用土地等（**都市計画区域内にある**土地基本法第13条第4項に規定する**低未利用土地**（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）又は当該低未利用土地の上に存する権利）**であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたもの**の譲渡であること。
- ③ 売買契約のあった年の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500万円（用途地域内800万円）を超えないこと**。

100万円控除を使わない場合

$$500\text{万円} \times 95\% = 475\text{万円} \quad (\text{譲渡所得})$$

$$475\text{万円} \times 20.315\% = \mathbf{96\text{万}4,962\text{円}}$$

100万円控除を使う場合

$$500\text{万円} \times 95\% = 475\text{万円}$$

$$475\text{万円} - \mathbf{100\text{万円}} = 375\text{万円} \quad (\text{譲渡所得})$$

$$375\text{万円} \times 20.315\% = \mathbf{76\text{万}1,812\text{円}}$$



※譲渡価額の5%を取得費（概算取得費）とした場合

☞ 譲渡された土地・建物が低未利用であること。

提出書類		確認事項	
☐	別記様式①－1 低未利用土地等確認申請書	☐申請日は譲渡日以降である	
		☐申請者が個人であり、売主である。	
		☐所在地は売買契約書に明記されている地番と一致している	
		☐譲渡日は売買契約書に明記されている日付（引渡し日、売買契約日等）である	
		<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡した者（売主）が個人であること。 ・譲渡日が<u>令和2年7月1日から令和7年12月31日まで</u>の間であること。 	
☐	売買契約書の写し	☐売主が申請者と同一である	
		☐譲渡価格（土地と建物の合計額）が500万円以下である	
		☐譲渡価格（土地と建物の合計額）が800万円以下である（用途地域内）	
		☐令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に譲渡されたものである	
		<ul style="list-style-type: none"> ・売買金額が500万円以下（用途地域内においては800万円以下）であること。 	
☐	①空き家バンクの登録が確認できる書類	☐空き家情報登録済通知書の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクの登録の際に、市と連携する宅建業者が確認していること。
	②宅建業者による広告等	☐広告	
	③電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類	☐電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> ・電気、水道、ガスの使用中止日が売買契約よりも1ヶ月以上前であること。
	④その他要件を容易に認めることができる書類	①～③の書類が提出できない場合は、 ☐別記様式①－2 ☐2方向以上からの譲渡前の写真	宅建業者が署名 ■2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒアリングを行うことで確認する。

☞ 買主が購入した土地・建物を利用する意向があること

提出書類		確認事項
□	①別記様式②-1 宅建業者の仲介した場合	・ 宅建業者及び買主が利用意向を記載・確認し、宅建業者・買主が署名
	②別記様式②-2 相対取引で譲渡した場合	・ 買主が利用意向を記載・署名 (売主の求めに応じ、買主が証明)
	③別記様式③ ①又は②の書類が提出できない場合	・ 宅建業者が記載・署名

☞ その他の要件

提出書類		確認事項
□		・ 都市計画区域内にある土地か。 → 管理計画課へ照会し確認
□	登記事項証明書	・ 売買契約のあった1月1日において所有期間が5年を超えているか。 ※相続を受けた土地の場合は、相続前の所有期間を含めます。 ※申請のあった土地等と一筆であった土地から、その前年又は前々年に分筆し、既に申請者が本特例措置を受けている場合は、対象になりません。
□	確認書交付用封筒	・ 低未利用土地等確認書の交付を郵送で希望する場合、必要な郵便切手を貼った確認書交付用封筒（郵送先を記入すること）
□	代理人（不動産業者等）が申請の場合、任意の様式で委任状	・ 委任状には、「代理人の住所、氏名、電話番号」「委任者の住所、氏名、委任事項（低未利用土地等確認書の申請手続き）が記載してあること。