



■ 令和 2 年度税制改正大綱のポイント ■

令和 2 年度税制改正大綱が令和元年 12 月 20 日に閣議決定されました。住宅借入金等特別控除及び低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について、確認してみましょう。

1. 租税特別措置法（以下「措置法」という。）第 41 条（住宅借入金等特別控除）の見直し

住宅借入金等特別控除は、措置法第 41 条第 21 項において、「居住用家屋若しくは既存住宅若しくは増改築等をした家屋の当該増改築等に係る部分又は第十項の認定住宅をその居住の用に供した個人が、当該居住の用に供した日の属する年の翌年又は翌々年中に当該居住の用に供した当該居住用家屋及び既存住宅並びに当該増改築等をした家屋並びに当該居住の用に供した当該認定住宅並びにこれらの家屋の敷地の用に供されている土地以外の資産（第 31 条の 3 第 2 項に規定する居住用財産、第 35 条第 1 項に規定する資産又は第 36 条の 2 第 1 項に規定する譲渡資産に該当するものに限る。）の譲渡をした場合において、その者が当該譲渡につき第 31 条の 3 第 1 項、第 35 条第 1 項、第 36 条の 2、第 36 条の 5 又は第 37 条の 5 の規定の適用を受けるときは、当該個人の第 1 項に規定する 10 年間の各年分の所得税については、同項の規定は、適用しない。」と規定されていました。このため、翌々々年である 3 年目については適用可能となり問題視されていたので、下記のような見直しがされました。

住宅の取得等をした家屋（以下「新規住宅」という。）をその居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日の属する年から 3 年目に該当する年中に新規住宅及びその敷地の用に供されている土地等以外の資産の譲渡（以下「従前住宅等の譲渡」という。）をした場合において、その者が従前住宅等の譲渡につき次に掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除及び認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができないこととする。

- ① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除
- ③ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ④ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

（注）上記の改正は、令和 2 年 4 月 1 日以後に従前住宅等の譲渡をする場合について適用する。

2. 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設

取引価額が低額の土地については、取引コスト等が相対的に高いことがネックになり取引が進まず、利活用されないまま所有されている場合があるため、こうした土地のうち一定のものに係る譲渡所得を対象に 100 万円の特別控除を設け、取引の活性化を通じ低未利用地の活用を促進し、地域の価値の向上を支援することから、下記のように創設されました。

個人が、都市計画区域内にある低未利用土地又はその上に存する権利（以下「低未利用土地等」という。）であることについての市区町村の長の確認がされたもので、その年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるものの譲渡（その個人の配偶者その他のその個人と一定の特別の関係がある者に対してするもの及びその上にある建物等を含めた譲渡の対価の額として一定の額が 500 万円を超えるものを除く。）を土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）の施行の日又は令和 2 年 7 月 1 日のいずれか遅い日から令和 4 年 12 月 31 日までの間にした場合（譲渡後の低未利用土地等の利用についての市区町村の長の確認がされた場合に限る。）には、その年中の低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から 100 万円（当該長期譲渡所得の金額が 100 万円に満たない場合には、当該長期譲渡所得の金額）を控除することができることとする。

適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地又はその土地の上に存する権利について、その年の前年又は前々年において上記の適用を受けている場合には、その低未利用土地等については適用ができないこととするほか、所要の措置を講ずる。