



銀行交渉術 と 最新税務情報

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪市城東区野江 4 丁目 11 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

■ 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 ■

令和 2 年度の税制改正において、人口の減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加していることから、取引価額が低額な土地については、取引コスト等が相対的に高いことなどがネックになり、取引が進まず、利活用もされないまま所有されている土地が地方部を中心に増加しています。このため、取引の活性化を通じて低未利用土地の活用を促進し、地域の価値向上を支援するために、一定のものに係る譲渡所得を対象に 100 万円の特別控除（新租税特別措置法第 35 条の 3）が設けられました。

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

(1) 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、その年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるものを令和 2 年 7 月 1 日から令和 4 年 12 月 31 日までの間に譲渡した場合に、同年中に譲渡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 又第 37 条の 8 の規定を受ける場合を除き、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ようになりました

(2) 上記の適用を受けようとする低未利用土地等譲渡から次のものは除かれています。

- ・ 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譲渡
- ・ 低未利用土地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
- ・ 所得税法第 58 条又は租税特別措置法第 33 条の 4 若しくは第 34 条から第 35 条の 2 まで規定を受ける場合
- ・ 低未利用土地等と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その土地の上に存する権利の譲渡を、前年又は前々年中にし、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（100 万円控除）の適用を受けているとき本特例措置を適用するための要件は、下記となります。

(ア) 譲渡した者が個人であること。

(イ) 都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域内にある低未利用土地等であること及び譲 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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

(オ) 措置法施行令第 23 条の 2 に規定する当該個人の配偶者等、当該個人と特別の関係がある者への譲渡でないこと。

(カ) 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 万円を超えないこと。

(キ) 当該低未利用土地等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。

(ク) 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。