田口会計事務所ニュース　１１月号

今回のテーマ：　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

令和２年度の税制改正において、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）を控除することが出来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個人と一定の特別の関係があるものに対してする譲渡
- 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には、下記の要件を満たす必要があります。

(ア) 譲渡者が個人であること
(イ) 低未利用土地等（※）であることについて、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること
(ウ) 譲渡後に買主が利用の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の譲渡であること
(エ) 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
(オ) 土地とその上物の譲渡価格の合計が５００万円以下であること

※　都市計画区域内にあ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
低未利用土地とは、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「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況）が低い「低利用地」の総称とされています。

そして、新租税特別措置法第３５条の３において、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）とされています。

未利用地と低利用地の具体的な例として次のものが挙げられます。

- 未利用地の例
  空き地、空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地、管理を放棄された森林など
- 低利用地の例
  一時的に利用されている資材置場、青空駐車場など