

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(低未利用土地等確認書の発行)について

1. 本特例措置の目的

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、租税特別措置法（以下「法」という。）及び同法施行令（以下「令」という。）等を改正し、個人が保有する低額の低未利用土地等を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図るものです。

2. 本特例措置の概要

本特例措置は、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低未利用土地等の譲渡をした場合について、法第35条の3第1項の規定を適用して、当該個人の長期譲渡所得から100万円を控除するものです。

なお、令和5年度税制改正により、一部要件の拡充や運用の見直しが行われたうえで、適用期限が令和7年12月31日までに延長（3年延長）され、令和5年1月1日から令和7年12月31日までに譲渡された低未利用土地等についても、本特例措置の適用が可能となりました。

3. 適用対象となる低未利用土地等とは

本特例措置の適用対象となる低未利用土地等とは、下記の土地等のことを言います。

- ・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こと。
- ・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て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（本特例措置を適用しようとする土地の上に借地権等の権利が存する場合、当該土地の利用状況については、当該土地の上に存する権利の利用状況を確認します。）。
- ・本特例措置を適用しようとする土地等が低未利用土地等に該当すること及び当該低未利用土地等について買主が取得後に利用する意向があること等を市区町村が確認したものであること。

4. 適用対象となる譲渡の要件

- ・譲渡した者が個人であること。
- ・上記3の適用対象となる低未利用土地等の譲渡であること。
- ・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。
- ・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条から法第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。
- ・令第23条の2に規定する当該個人の配偶者等、特別の関係がある者への譲渡でないこと。
- ・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、市街化区域内の場合は800万円（譲渡日が令和2年7月1日から令和4年

12月31日までの譲渡については500万円が上限を、市街化調整区域の場合は500万円をそれぞれ超えないこと。

- ・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。
- ・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。

5. **適用対象期間**

本特例措置は、令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に、上記4の要件を満たす譲渡をした場合に適用を受けることができます。

6. **本特例措置による控除を受けるためには**

本特例措置を受けるためには、「低未利用土地等確認書」及び当該低未利用土地等の売買契約書の写し等譲渡の対価の額が上限額以下であることを明らかにする書類を確定申告書に添付することが必要となります。

7. **「低未利用土地等確認書」の交付申請に必要な書類**

- (1) 低未利用土地等確認申請書（別記様式①-1）
 - (2) 売買契約書の写し
 - (3) 以下のいずれかの書類※
 - ・所在市区町村等が運営する空き地・空き家バンクへの登録が確認できる書類
 - ・宅地建物取引業者が、現況更地・空き家・空き店舗である旨を表示した広告
 - ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類（使用中止日が売買契約よりも1カ月以上前であること。）
 - ・宅地建物取引業者が低未利用土地等であること証する証明書（別記様式①-2）
 - ・2方向から以上からの写真（併せて現地調査やヒアリングを行います。）
- ※申請のあった土地等が農地の場合は、農地法第30条に基づく農業委員会による利用状況調査の結果、同法第32条第1項各号のいずれかに該当すること（現に耕作の目的に供されておらず、かつ引き続き耕作の目的に供されないと認められること又は農業上の利用の程度が周辺の地域に比して著しく劣っていると認められること）が確認されていることによっても確認可能です。
- (4) 別記様式②-1又は別記様式②-2（提出できない場合に限り、別記様式③の提出でも可）
 - (5) 申請のあった土地等に係る登記事項証明書（全部事項証明書）

8. **提出先**

〒783-8501 高知県南国市大桶甲 2301 番地
南国市役所都市整備課都市計画係（市役所3階）
（問い合わせ先） ☎ 088-880-6582（直通）