

11. 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

大綱
27ページ
30ページ

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

人口減少が進展し利用ニーズの低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡の促進及び適切な利用管理の確保並びに更なる所有者不明土地の発生の予防を目的として、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置を創設する。

(2) 内容

個人が都市計画区域内にある低未利用土地等を譲渡した場合において、一定の要件を満たすときは、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100万円を上限として控除することができる。

(3) 適用時期

以下の①又は②のいずれか遅い日から2022年(令和4年)12月31日までの間の譲渡について適用する。

① 土地基本法等の一部を改正する法律(仮称)の施行の日 ② 2020年(令和2年)7月1日

(4) 影響

低未利用土地等の所有者に対し土地を売却するインセンティブが付与されることから、利活用されていない土地の売買が促進されるものと見込まれる。

(5) 対応策

売主にとっては譲渡後の土地の利用状況が本制度の適用の可否に影響を及ぼすため、土地売却の意思決定を行う際に、買主を交えて本制度の適用可否を検討する必要がある。

(6) 実務のポイント

- ① 低未利用土地等の定義、市区町村の長の確認方法及び本制度と他の特例措置との重複適用の可否等は大綱上で明らかとされていないため、今後の情報を確認する必要がある。
- ② 都市再生特別措置法に規定する低未利用土地権利設定等促進計画に基づき不動産を取得等する場合には、その不動産の取得等に係る登録免許税及び不動産取得税について軽減措置の適用がある。

2. 趣旨・背景

地方部を中心に全国的に空き地が増加している中、低額な不動産取引の課題として①想定よりも売却収入が低いこと、②相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重いこと、③譲渡所得に対する税金の負担感が大きいことが挙げられている。そこで低未利用土地について売主の取引に対する負担感を軽減することで、土地の適切な利用管理を行う者への土地の譲渡を促進し更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が当該土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が創設される。

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための土地の譲渡所得の特例控除(案)

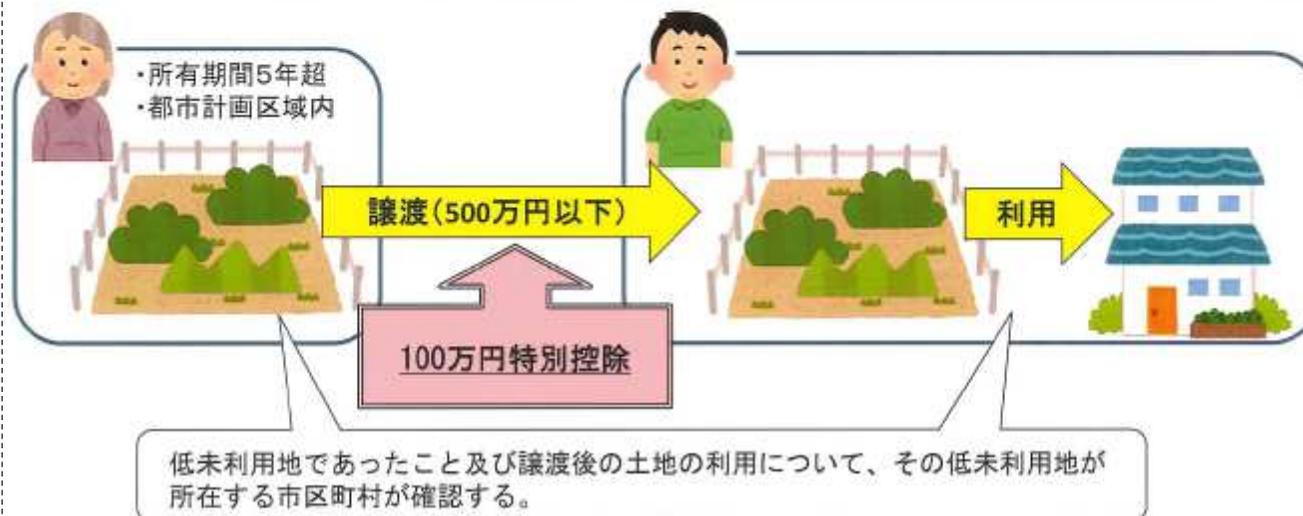
- 低未利用地(注)の譲渡(親族間譲渡は除く。)をした場合には、低未利用地の譲渡益から100万円を控除をすることができることとする。

[主な要件]

- ① 譲渡価額がその上にある建物等を含めて500万円以下の譲渡であること
- ② 所有期間が5年を超えること
- ③ その低未利用地が都市計画区域内に所在すること
- ④ 低未利用地であったこと及び譲渡後の土地の利用について市区町村による確認が行われたこと

(注) 低未利用地：居住の用、事業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

- 適用期限：令和2年7月1日(予定)～令和4年12月31日



出典 財務省資料(参考資料)

3. 改正の内容

(1) 内容

個人が都市計画区域内にある低未利用土地等(注1)を譲渡した場合において、下記(2)の要件を満たすときは、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100万円を控除(注2)することができる(住民税についても同様)。

(注1)低未利用土地又はその土地の上に存する権利をいう

(注2)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

(2) 適用要件

項目	内容
市区町村の長の確認	低未利用土地等であったこと及び譲渡後の土地等の利用について市区町村の長による確認が行われたこと
所有期間	譲渡する年の1月1日において所有期間が5年を超えていること
譲渡の相手方	売主の配偶者その他のその売主と一定の特別の関係がある者に対する譲渡でないこと
譲渡対価	譲渡対価の額が500万円以下であること(低未利用土地等の上にある建物等の対価の額を含む)
前年以前の適用の有無	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等について、その年の前年又は前々年にこの制度の適用を受けていないこと

4. 適用時期

以下の(1)又は(2)のいずれか遅い日から2022年(令和4年)12月31日までの間の譲渡について適用する。

(1) 土地基本法等の一部を改正する法律(仮称)の施行の日 (2) 2020年(令和2年)7月1日

5. 実務のポイント

- (1) 低未利用土地等の定義、低未利用土地等であったこと及び譲渡後の土地等の利用に関する市区町村の長の確認方法について、今後の情報を確認する必要がある。
- (2) 本制度の適用にあたり、各種特例との重複適用の可否、共有の場合の譲渡対価の額の判定方法及び確定申告時において適用要件を満たすことを証明する書類の添付の要否を確認する必要がある。
- (3) 都市再生特別措置法に規定する低未利用土地権利設定等促進計画に基づき一定の土地又は建物等を取得等する場合には、その取得等に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用がある。

6. 参考 都市計画区域

本制度は都市計画区域内の低未利用土地等に対する特例制度であるが、都市計画法において都道府県は一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として都市計画区域を指定できることとされている。なお、我が国の都市計画区域の面積は国土面積の1/4超を占め、総人口の約95%が居住している。

<国土の区分>

都市計画区域	
市街化区域	既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域
非線引き都市計画区域	市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められていない区域
都市計画区域外	

7. 参考 都市再生特別措置法における低未利用土地

都市再生特別措置法では低未利用土地を「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」と定めている。

なお、租税特別措置法及び地方税法においては都市再生特別措置法による低未利用土地権利設定等促進計画に基づき、一定の土地又は建物等の所有権の移転等の登記に係る登録免許税及び土地の取得に係る不動産取得税の軽減措置が設けられている。

(1) 低未利用土地権利設定等促進計画（都市再生法）

□ 概要

- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待つて規制等により受動的に関与してきたところ、新たに低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする本制度を創設。

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う。

※権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

対象区域：立地適正化計画の居住／都市機能誘導区域

出典 国土交通省都市局都市計画課
「都市のスポンジ化対策 活用スタディ集」