

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

よくある質問 Q&A

適用対象となる要件

(1) 譲渡前の土地の状態について

- 1 譲渡前にどのような状態にある土地が対象になりますか？・・・・・・・・・・ 2
- 2 譲渡前、駐車場や資材置き場として利用している土地は対象になりますか？・・・・・・・・ 2
- 3 譲渡前、建物が建っている土地も対象になりますか？・・・・・・・・・・ 2
- 4 空き家となっていた建物を譲渡しました。しかし、土地は譲渡していません。この場合は対象になりますか？・・・・・・・・・・ 2
- 5 低未利用土地等である状態が続いている期間について要件はありますか？・・・・・・・・ 2
- 6 譲渡前、看板だけが立っている土地は対象になりますか？・・・・・・・・・・ 3
- 7 譲渡前、農地や林地は対象になりますか？・・・・・・・・・・ 3

(2) 譲渡後の利用について

- 8 譲渡後、どのような土地利用がされる場合に対象になるのですか？・・・・・・・・・・ 3
- 9 買主は将来的には住宅を建てるつもりですが、現時点では具体的な建築計画は無く、しばらくは空き地として所有する場合は対象になりますか？・・・・・・・・・・ 3
- 10 譲渡後、駐車場として利用する場合は対象になりますか？・・・・・・・・・・ 3
- 11 店舗の隣地である空き地を取得して、来客用の駐車場として利用する場合は対象になりますか？・・・・・・・・・・ 3
- 12 譲渡前が空き家・空き店舗等の場合、買主がその建物を住居・店舗として利用する場合は対象になりますか？・・・・・・・・・・ 4
- 13 譲渡後、買主が空き地や空き家等を利用せずに転売する場合は対象になりますか？・・・・ 4
- 14 譲渡後、買主である宅地建物取引業者が空き家を買取再販する場合は対象になりますか？・ 4
- 15 事業者が低未利用土地等を購入し、住宅を建てて分譲する場合は対象になりますか？・・・・ 4

16 事業者が低未利用土地等を購入し、住宅を建てるための宅地を造成した後に、宅地として分譲をする場合は対象になりますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

(3) 所有期間について

17 譲渡の年の1年1日の時点で所有期間が5年を超えることが要件になっていますが、相続で取得した土地については、相続前の期間も含めることができますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

18 土地とともに建物も譲渡する場合、建物の所有期間も5年を超えている必要がありますか？ 4

19 共有地について、所有期間が5年以下の者と5年超の者がいる場合、対象になりますか？ 5

(4) その他の要件について

20 共有地の譲渡の場合、どのようにして金額要件の判断をしますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

21 譲渡日とは売買契約日のことですか？それとも引渡日又は登記簿における所有権移転の日のことですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

22 適用要件に「市税特別措置法施行令第 23 条の2第1項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。」とありますが、どのような者への譲渡が対象外となるのですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

23 いわゆる空き家 3,000 万円控除制度との併用は可能ですか？ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

記入方法・添付書類等

24 複数人で共有していた土地を売却した場合で、その複数人の共有者が申請を出す場合、様式や添付書類は人数分用意する必要がありますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

25 土地の登記事項証明書は原本の提出が必要ですか？コピーしたものや法務局のインターネットサービスで取得したものでもよいですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

26 代理人が申請を行う場合は委任状が必要ですか？必要な場合、どのような書式でどのような内容を記入すればよいですか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

【適用対象となる要件】

	要件	該当する 質問・回答
①	令和2年7月1日から令和10年12月31日までの間の低未利用土地等の譲渡であること。	21
②	譲渡した者（売主）が個人であること。	—
③ ※	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、市長の確認がされたものの譲渡であること。 ※低未利用土地等が、譲渡後、低未利用土地等のままとなる場合は対象となりません。譲渡後、買主に低未利用土地等の状態を解消して土地を利用する具体的な予定・計画がある場合が対象です。	1～16
④ ※	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。 ※相続で取得した土地については、被相続人と通算した所有期間が5年を超えていること	17～19
⑤	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。	—
⑥	租税特別措置法施行令第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。	22
⑦	低未利用土地等及び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、次に掲げる金額以下であること。 ア 市街化区域内に所在する土地・・・800万円 イ その他の区域に所在する土地・・・500万円 ※都市計画区域外の土地は対象外 ※令和4年12月31日までの譲渡の場合は一律500万円以下	20
⑧	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までに規定する特例措置の適用を受けないこと。	23
⑨ ※	当該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。	—

※・・・低未利用土地等確認書の交付に当たり、静岡市が確認する要件（その他の要件は税務署が確認）

(1) 譲渡前の土地の状態について

1 譲渡前にどのような状態にある土地が対象ですか？

A 低未利用土地等の状態にある場合が対象となります。本特例措置の対象となる低未利用土地等とは、都市計画区域内において、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）又は当該低未利用土地の上に存する権利をいいます。

低未利用土地とは、具体的には、空き地及び空き家・空き店舗などが存する土地をいいます。

※空き地には、青空駐車場や資材置き場等の利用の程度が著しく劣っている土地を含みます。詳しくは2の質問・回答をご確認ください。

2 譲渡前、駐車場や資材置き場として利用している土地は対象になりますか？

A 青空駐車場等の建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当しない駐車場・資材置き場は、低未利用土地として対象となります（判断に迷う場合は市土地政策課にご相談ください）。

ただし、譲渡前に店舗等の隣地で、店舗等の敷地と一体として利用している駐車場は低未利用土地に該当しないため、対象になりません。

＜対象となる例＞・敷地を舗装し、ロープや区画線、車止めが設置されているだけの月極駐車場
・コインパーキング（立体駐車場は除く）

3 譲渡前、建物が建っている土地も対象になりますか？

A 空き家・空き店舗等が建っている土地は対象になります。ただし、土地とともに建物も譲渡した場合、当該土地と建物の譲渡の対価の合計が基準金額以下であること、譲渡後、買主が空き家・空き店舗等であった建物を利用するなど、低未利用土地等の状態が解消される具体的な予定・計画がある場合が対象です。

4 空き家となっていた建物を譲渡しました。しかし、土地は譲渡していません。この場合は対象になりますか？

A 建物だけの譲渡の場合は対象になりません。

5 譲渡前、低未利用土地等である状態が続いている期間について要件はありますか？

A 低未利用土地等である期間の要件はありません。

6 譲渡前、看板だけが立っている土地は対象になりますか？

A 看板だけが立っている土地については、暫定的な利用方法であり、利用の程度が著しく劣っている土地であると考えられるため、対象になります。土地の所有者に看板設置のための賃料が支払われている場合であっても同様です。

7 譲渡前、農地や林地は対象になりますか。

A 都市計画区域内で、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）であれば、農地や林地も対象となります。家庭菜園等の非収益目的での利用がされている土地も対象になります。

(2) 譲渡後の利用について

8 譲渡後、どのような土地利用がされる場合に対象になるのですか？

A 譲渡後に、低未利用土地等のままとなる場合は対象とはなりません。したがって、住宅の建築、空き家への居住など、譲渡後に低未利用土地等の状態が解消される具体的な予定・計画がある場合が対象になります。

9 買主は将来的には住宅を建てるつもりですが、現時点では具体的な建築計画は無く、しばらく空き地として所有する場合は対象になりますか？

A 具体的な利用予定・計画がない場合は対象になりません。

10 譲渡後、買主が駐車場として利用する場合は対象になりますか？

A 建築物を建てずに青空駐車場として利用する場合は、低未利用土地のままであるため対象になりません。ただし、店舗等の隣地である低未利用土地等を取得し、店舗等の敷地と一体的に駐車場として利用する場合は対象になります。（11の質問・回答を参照してください）

11 店舗の隣地である空き地を取得して、来客用の駐車場として利用する場合は対象になりますか？

A 店舗の隣地（低未利用土地等）を取得して、店舗の敷地と一体として利用する場合については、青空駐車場であっても、土地の利用方法は店舗敷地と解され、対象になります。

12 譲渡前が空き家・空き店舗等の場合、買主がその建物を住居・店舗として利用する場合は対象になりますか？

A 対象になります（買主がその建物に対してリフォームを行うか否かを問いません）。

13 譲渡後、買主が空き地や空き家等を利用せずに転売する場合は対象になりますか？

A 原則として対象になりません。対象となるケースについては14～16の質問・回答を参照してください。

14 譲渡後、買主である宅地建物取引業者が空き家を買取再販する場合は対象になりますか？

A 宅地建物取引業者が、買取再販（中古住宅を取得し、一定の質の向上をはかるリフォームを行った後、売却すること）を行う場合は対象になります。

15 事業者が低未利用土地等を購入し、住宅を建てて分譲する場合は対象になりますか？

A 対象になります。

16 事業者が低未利用土地等を購入し、住宅を建てるための宅地を造成した後に、宅地として分譲する場合は対象になりますか？

A 事業者が、住宅の建築を目的として、給水施設、排水施設の整備等を伴う宅地造成工事を行った後、その土地を分譲する（住宅は、その土地を分譲取得した者が建築を行う）場合は対象になります。

(3) 所有期間について

17 譲渡の年の1年1日の時点で所有期間が5年を超えることが要件になっていますが、相続で取得した土地については、相続前の期間も含めることができますか？

A 相続で取得した土地については、被相続人（亡くなられた方）と通算した所有期間が5年を超えていれば要件を満たします。

18 土地とともに建物も譲渡する場合、建物の所有期間も5年を超えている必要がありますか？

A 土地の所有期間が5年を超えていれば、建物の所有期間が5年以下であっても要件を満たします。

19 共有地について、所有期間が5年以下の者と5年超の者がいる場合、対象となりますか？

A 共有者のうち、所有期間が5年以下の者は対象外となりますが、5年を超える者は対象となります。

(4) その他の要件について

20 共有地の譲渡の場合、どのようにして金額要件の判断をしますか？

A 所有者ごと、共有持分の譲渡の対価の額が基準金額以下であれば要件を満たします。

21 譲渡日とは売買契約日のことですか？それとも引渡日又は登記簿における所有権移転の日のことですか？

A 本特例措置の対象となる譲渡の日については、原則として、売買などの譲渡契約に基づいて資産を買主などに引き渡した日となりますが、売買契約などの効力発生の日に譲渡があったものとすることもできます。

【参照：国税庁 タックスアンサー（よくある税の質問） No.3102 譲渡所得の申告期限】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3102.htm>

22 適用要件に「租税特別措置法施行令第 23 条の2第1項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。」とありますが、どのような者への譲渡が対象外となるのですか？

A 以下の者への譲渡は適用対象外となります。

- ①当該個人の配偶者及び直系血族
- ②当該個人の親族（①を除く）で当該個人と生計を一にしているもの
- ③当該個人と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの
- ④①～③に掲げる者及び当該個人の使用人以外の者で当該個人から受ける金銭その他の財産によって生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの
- ⑤当該個人、当該個人の①及び②に掲げる親族、当該個人の使用人若しくはその使用人の親族でその使用人と生計を一にしている者又は当該個人に係る③④に掲げる者を判定の基礎となる所得税法第2条第1項第8号の2に規定する株主等とした場合に法人税法施行令第4条第2項に規定する特殊の関係その他これに準ずる関係のあることとなる会社その他の法人

23 いわゆる空き家 3,000 万円控除制度との併用は可能ですか？

A ある土地等の譲渡が空き家 3,000 万円控除と本特例措置のいずれも適用可能な場合、重複して適用を受けることはできません。

【参照：空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除に係る確認書（被相続人居住用家屋等確認書）の交付手続き（静岡市ホームページ）】

<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s7345/s000896.html>

【記入方法・添付書類等】

24 複数人で共有していた土地を売却した場合で、その複数人の共有者が申請を出す場合、様式や添付書類は人数分用意する必要がありますか？

A 様式①—1（低未利用土地等確認申請書）については、確定申告をする者 1 人につき 1 枚が必要です。その他の様式や添付書類については、同時期に複数人の共有者が申請する場合は、1 枚提出していただければ差し支えありません。

25 土地の登記事項証明書は原本の提出が必要ですか？コピーしたものや法務局のインターネットサービスで取得したものでよいですか？

A コピーしたものや法務局のインターネットサービスで取得したもので差し支えありません。

26 代理人が申請を行う場合は委任状が必要ですか？必要な場合、どのような書式でどのような内容を記入すればよいですか？

A 委任状の添付が必要です。指定書式はありませんが、市ホームページに標準書式を掲載しておりますので、確認の上、プリントアウトしてお使いください。

なお、窓口に来られる代理人の方は、本人確認のため、身分証明書（運転免許証等の本人証明ができるもの。法人社員として受任する場合は社員証等の当該法人に所属していることがわかるもの）をお持ちください。また、名刺は身分証明書にはなりませんのでお気を付けてください。

郵送により申請する場合は、身分証明書の写しを添付してください。