

# 総務産業常任委員会

令和2年10月2日  
委員会室

## 1 開 会

## 2 理事者報告

- (1) 特別定額給付金事業に係る時間外勤務について
- (2) 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（議案第68号関係）

## 3 協議事項

- (1) 所管事務調査（空き家対策）について
- (2) 債権管理について
- (3) その他

---

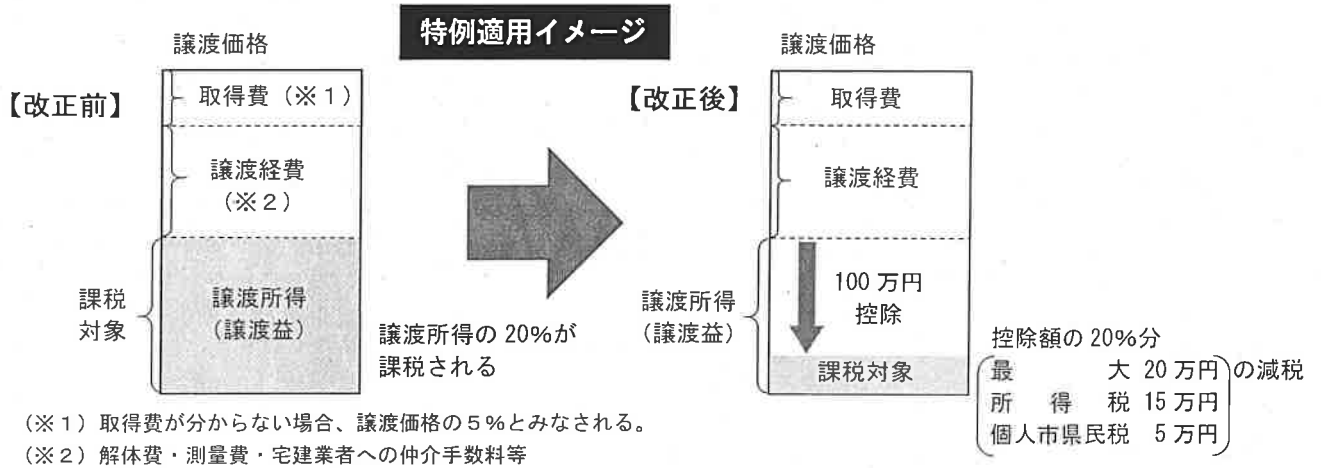
【常任委員会終了後】

■ R P A デモンストレーション見学

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

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  
(条例第1条一附則第17条)

- 対象税 個人市民税
- 施行日 令和3年1月1日
- 内容 人口減少が進展し利用ニーズが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を促進することにより、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を創設
- 都市計画区域内にある低未利用土地等を、令和2年7月1日から令和4年12月31日までに個人が譲渡した場合、譲渡所得から100万円を控除
- 譲渡価格は500万円(土地と建物の取引額の合計)を超えないこと。
- 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
- 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。
- 税率は控除後の金額×100分の3(県民税100分の2)
- 譲渡前に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後の買主の利用について市が確認したものに限る。
- 分筆した土地等の譲渡において前年又は前々年に、この特例措置を受けていないこと。



問1 低未利用土地等とは何か?

答1 都市計画区域内に存在し、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、著しく劣っている土地と、その上物等  
→ 具体は、空き地・空き家・空き店舗・コインパーキング等

問2 低未利用土地等であることを誰が判断するのか?

答2 売主が「低未利用土地等確認申請書」を市へ提出し、要件を満たしていれば、市が「低未利用土地等確認書」を交付

問3 低未利用土地等である確認は？

答3 問2の申請書に、売買契約書の写し、譲渡前・譲渡後の利用について記載した書類、登記事項証明書及び下記のいずれかの書類を添付してもらい、市で確認を行う。

(国土交通省からの通知による)

- ① 空き地・空き家バンクへの登録が確認できる書類
- ② 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
- ③ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類
- ④ その他(宅建業者による証明書、2方向以上からの写真と現地調査等)

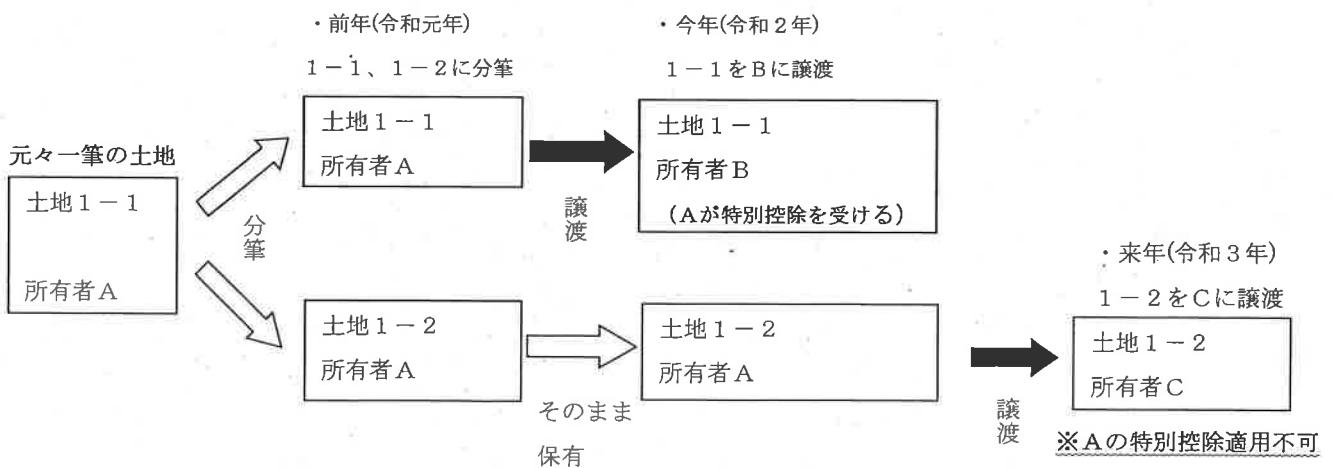
➡申請書の添付書類に基づき、空き地・空き家等の低未利用土地等であることを確認

問4 譲渡後の利用状況の確認はされるのか？

答4 譲渡時に買主側に利用用途(住宅・店舗・事務所・工場・作業所等)の確認を行う。譲渡後の利用状況の確認は予定されていない。現時点は、国税庁から方針は示されていない。

問5 今年、特別控除を受け、来年、別の低未利用土地等を譲渡した場合に、特別控除を受けられるか？

答5 元々一筆の土地でなければ、特別控除を受けることができる。来年に特別控除を受けようとする土地が今年特別控除を受けた土地と元々一筆で、前年以降に分筆してできた場合は、特別控除を受けることができない。



※令和2年に1-1を譲渡した際に特別控除を受けているため、同じ土地から2年以内に分筆された1-2の譲渡については、特別控除が適用されない。

問6 個人が複数の低未利用土地等を売却する場合、買主側は一人でも複数人でも問題ないか？

答6 ➡買主側は一人、複数人等制限されていない。

問7 特別控除の適用要件として、「(売主である)当該個人と特別な関係がある者への譲渡でないこと」とあるが、特別な関係がある者とは?

- 答7 当該個人の配偶者及び直系血族又は生計を一にする親族、事実婚関係にある者及びその者と生計を一にする親族、当該個人から受ける金銭等で生計を維持する者及びその者と生計を一にする親族、又は当該個人及びこれらの者等が実質的に支配する会社等
- ① 当該個人の配偶者及び直系血族(両親、祖父母、曾祖父母、子、孫、曾孫等)
  - ② 当該個人の親族(6親等以内の血族又は3親等以内の姻族)で、生計を一にする者
  - ③ 当該個人と事実上婚姻関係にある者及びその者と生計を一にする親族
  - ④ 当該個人の使用人(従業員)以外の者で、当該個人から受ける金銭等で生計を維持している者及び、その者と生計を一にする親族
  - ⑤ 下記のア～オの者が実質的に支配する会社、又はこれに準ずる関係会社等
    - ア 当該個人
    - イ 当該個人の親族
    - ウ 当該個人の使用人若しくは使用人と生計を一にする親族
    - エ 当該個人と事実上婚姻関係にある者及びその者と生計を一にする親族
    - オ 上記以外の者で当該個人から受ける金銭等により生計を維持している者及び、その者と生計を一にする親族

問8 確定申告の手続きは?

答8 次の書類を添えて、税務署に確定申告を行う。

- ① 譲渡所得の内訳書
- ② 市が交付した低未利用土地等確認書
- ③ 売買契約書の写し等

問9 譲渡価格について500万円を超えないものとあるが、複数の低未利用土地等を譲渡した場合、合計価格で判断されるのか?

答9 それぞれの低未利用土地等の譲渡価格が500万円を超えるか否かで判断

※下記は、経費を10%として仮定し試算

低未利用土地等①  
譲渡価格 200万円 (譲渡所得 180万円)

←○ 譲渡価格が500万円以下、特別控除対象

低未利用土地等②  
譲渡価格 400万円 (譲渡所得 360万円)

←○ 譲渡価格が500万円以下、特別控除対象

低未利用土地等③  
譲渡価格 600万円 (譲渡所得 540万円)

←× 譲渡価格が500万円超、特別控除対象外

→ 譲渡所得合計

①180万円+②360万円-100万円(特別控除)+540万円=980万円

問10 同一者間取引の場合、合計譲渡価格が 500万円を超えるか否かで判断するのか？

答10 同一者間の取引であるかないかにかかわらず、個人所有者が同一年内に譲渡した個々の低未利用土地等の譲渡価格が 500万円を超えるか否かで判断

※下記は、経費を 10%として仮定し試算

7月譲渡の低未利用土地等①  
譲渡価格 100万円 (譲渡所得90万円)

← ○ 譲渡価格が 500万円以下、特別控除対象

9月譲渡の低未利用土地等②  
譲渡価格 200万円 (譲渡所得 180万円)

← ○ 譲渡価格が 500万円以下、特別控除対象

10月譲渡の低未利用土地等③  
譲渡価格 300万円 (譲渡所得 270万円)

← ○ 譲渡価格が 500万円以下、特別控除対象

12月譲渡の低未利用土地等④  
譲渡価格 400万円 (譲渡所得 360万円)

← ○ 譲渡価格が 500万円以下、特別控除対象

➡ 譲渡所得合計

①90万円+②180万円+③270万円+④360万円-100万円(特別控除)=800万円

問11 譲渡所得が 100万円未満の場合の特別控除額は？

答11 譲渡所得が 100万円に満たない場合は、譲渡所得を特別控除額とする。  
譲渡所得=特別控除額

※下記は、経費を 10%として仮定し試算

低未利用土地等①  
譲渡価格20万円 (譲渡所得18万円)

← ○ 譲渡価格が 500万円以下、特別控除対象

低未利用土地等②  
譲渡価格30万円 (譲渡所得27万円)

← ○ 譲渡価格が 500万円以下、特別控除対象

低未利用土地等③  
譲渡価格40万円 (譲渡所得36万円)

← ○ 譲渡価格が 500万円以下、特別控除対象

➡ 譲渡所得合計

①18万円+②27万円+③36万円-81万円(≤100万円(特別控除))=0円