

全住協第86号
令和2年6月8日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

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に係る事務について

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課から別紙のとおり周知依頼がありました。

令和2年度税制改正において、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が新たに創設されましたが、この特例措置の運用に際し、宅地建物取引業者において行う事務について示すものです。

つきましては、本特例の適用を受けようとする者が市町村に対して申請書を提出する際に買い主が取得後に利用の意向があることを確認するための書類について宅地建物取引業者において事務を行っていただくようお願い申し上げます。

なお、「別紙様式」、「(参考) (自治体宛通知) 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の適用に当たっての要件の確認について」、「(参考) 低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円特別控除について」は、協会ホームページ(http://www.zenjukyo.jp/new_info/entry.php?id=11106)からダウンロードしてください。

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長

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
に係る事務について

令和2年度税制改正において、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）等の一部が改正され、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域内にある低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地をいう。以下同じ。）又は当該低未利用土地の上に存する権利（以下「低未利用土地等」と総称する。）を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されたところです。

本通知は、本特例措置の運用に際し、宅地建物取引業者において行う事務について示すものであり、貴団体傘下の宅地建物取引業者に対する周知方宜しくお願い致します。

記

一 特例措置の概要

本特例措置は、個人が、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に、土地とその上物の取引額の合計が500万円以下等の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。

二 適用対象となる低未利用土地等

本特例措置の適用対象となる低未利用土地等とは、

- ・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）又は当該低未利用土地の上に存する権利であって、
- ・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

三 宅地建物取引業者において行う事務について

（1）譲渡後の買主の利用についての確認

本特例措置の適用を受けようとする者は、市区町村において上記二の確認を受けたことを証する書類（以下「低未利用土地等確認書」という。）を確定申告書に添付することとなります。低未利用土地等確認書の発行を受けるためには、当該者は市区町村に対して申請書を提出する必要がありますが、そのうち、買主が取得後に利用の意向があることを確認するための書類（別添「別記様式

②－１（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）」）について、宅地建物取引業者において以下の手順で事務を行っていただくようお願い致します。

1. 売買の仲介を行う土地等について、売主に対して、本特例措置の制度内容等を説明の上、本特例措置の利用意向を確認する。
2. 売主より本特例措置の利用意向が示された場合は、売買契約時に、買主に対し、当該土地等の利用意向を確認した上で、別添「別記様式②－１（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）」に利用用途の見込み、利用開始予定時期等を記入し、宅地建物取引業者自身で署名するとともに、買主に対しても本様式への署名を求める。
3. 必要事項を全て記入した後、宅地建物取引業者は、個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、当該様式を売主に渡す。

なお、買主の署名が得られない場合等、買主による取得後の利用意向を確認するための書類を売主が用意できない場合は、譲渡後に実際利用されていることを宅地建物取引業者が証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者におかれては、売主からの依頼に応じて、当該宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で当該物件の利用が確認された場合は、別添「別記様式③（宅地建物取引業者が譲渡後の利用について確認した場合）」に必要事項を記入していただくようお願い致します。

（２）譲渡した土地が譲渡前に低未利用土地等であったことの確認

譲渡した土地が譲渡前に低未利用土地等であったことについて、その確認に必要な書類を売主自身で用意できない場合は、宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者におかれては、売主からの依頼に応じて、当該宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で、当該物件が譲渡前に低未利用土地等であったことを確認した場合は別添「別記様式①－２」に必要事項を記入していただくようお願い致します。

四 低未利用土地の解消に向けた積極的な取組について

地方部を中心に全国的に空地・空き家が増加する中、その解消のためには、地域の不動産の実態に精通した宅地建物取引業者によるマッチングが非常に大きな役割を果たします。宅地建物取引業者におかれては、仲介業務を行う際に空地・空き家の積極的なマッチングを行っていただくようお願い致します。その際、本特例措置を活用することで低未利用土地の譲渡が進むよう、売主に対して本特例措置の内容をご説明いただくようお願い致します。

また、自治体の運営する空地・空き家バンクとの連携や、単体では活用が難しい空地・空き家の活用に向けた隣地の居住者等への働きかけ等、地方創生の担い手として、低未利用土地の解消に向けて積極的に取り組んでいただくようお願い致します。