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（長期譲渡所得の100万円控除）について

令和5年度税制改正により、個人が令和2年7月1日から令和7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（一定の場合には800万円（下記6参照））以下等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、当該個人の長期譲渡所得から100 万円が控除されます。本市域内の土地に関し、本特例の適用を受ける場合は、申請者は必要書類を添付のうえ「低未利用土地等確認申請書」を本市に申請し、「低未利用土地等確認書」の交付を受け、確定申告書ほか必要な書類と併せて税務署(国税局)に提出する必要があります。「低未利用土地等確認書」の交付を受けるには、下記に示す適用対象となる譲渡の要件を確認したうえ、必要書類を門真市まちづくり部都市政策課に提出してください。

記

特例措置の適用対象となる譲渡の要件

|  |  |
| --- | --- |
| １ | 譲渡した者が個人であること。 |
| ２ | 低未利用土地等であり、確認書の交付を受けた土地等であること。※土地の上に借地権等がある場合は、税務署に適用の可否について確認が必要。 |
| ３ | 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。 |
| ４ | 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に規定する税の特例措置の適用を受けないこと。 |
| ５ | 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や血縁者、当該個人と生計を一にする等、特別の関係がある者（※）への譲渡でないこと。 |
| ６ | 低未利用土地等及びその上にある資産の譲渡の対価の額の合計が500万円を超えないこと。  ※令和５年１月１日から令和７年12月31日までの間に譲渡された低未利用地等が次の①又は②の区域内にある場合には当該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800万円を超えないこと。  ①都市計画法第７条第１項の市街化区域と定められた区域又は同項に規定する区域区分に関する同法第４条第１項に規定する都市計画が定められていない都市計画区域のうち、同法第８条第１項第１号に規定する用途地域が定められている区域  ②所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30 年法律第49 号）第45 条第１項に規定する所有者不明土地対策計画を作成した自治体の区域（都市計画区域に限る。） |
| ７ | 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。 |
| ８ | 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。 |

（※）

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もの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（昭和40 年政令第97 号）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

※特例措置の適用対象となる譲渡要件の詳細（各法令の条文の適用）等については、管轄の税務署へお問い合わせください。本市の確認書の交付を受けた場合でも、本特例措置を受けられない場合があります。

低未利用土地等確認書の交付に必要な書類

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 低未利用土地等であることの確認 | 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   1. 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。 2. 電気、水道、ガスの使用中止日が確認できる書類※中止日が売買契約よりも１ヶ月以上前であること。 3. その他要件を満たすことを容易に認めることができる書類（別記様式①－２）等※上記（ア）（イ）のいずれも提出できない場合に限る。 |
| 譲渡後の利用についての確認 | ４ | 以下のいずれかの書類  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）  別記様式②－２（宅地建物取引業者を介さず相対取引にて譲渡した場合）  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）※上記②－１②－２のいずれも提出できない場合に限る。 |
| その他の要件の確認等 | ５ | 申請のあった土地等に係る登記事項証明書 |

※代理人が提出する場合は、以下を記載した委任状を添付してください。

・委任の旨を証明する書面を作成した年月日

・委任者（本人）と受任者（代理人）の住所、氏名、押印、電話番号

・委任事項（例：低未利用土地等確認申請書の手続きに関する一切の権限）

問い合わせ先

〒571-8585 大阪府門真市中町１番１号（門真市役所別館２階）

門真市 まちづくり部 都市政策課　都市政策グループ

電話：06-6902-6238（直通）

FAX：06-6902-1323

受付：月曜日から金曜日の午前９時から午後５時30分まで（土日祝、年末年始を除く。）

※交付を郵便で希望される場合は、返信用切手を添付した封筒（郵便番号、住所、氏名を記入）を同封してください。郵便料金に不足が生じる可能性がある場合は、「不足分受取人払」とさせて頂きます。