

特例適用審査表(措法35の3:低未利用土地等を譲渡した場合の100万円の特別控除)

名簿番号	
------	--

1 整理・点検

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| (1) 確定申告書への特例適用の記載 | あり | なし |
| (2) 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)の記載・提出 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 添付書類(法定添付書類) | | |
| イ 土地等の所在市区町村に申請し、交付を受ける確認書(低未利用土地等確認書※1参照) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ロ 売買契約書の写しその他の書類で譲渡対価が500万円以下であることを明らかにする書類 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ※1 「低未利用土地等確認書」は、譲渡をした土地又は当該土地の上に存する権利について、所在地の市町村長又は特別区の区長の下記イからニまでに掲げる事項を確認した旨並びに下記ホ及びへに掲げる事項を記載した書類をいう(措規18の3の2①一)。 | | |
| イ 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こと | | |
| ロ 譲渡の時に、この特例に規定する低未利用土地等(※2参照)に該当するものであること | | |
| ハ 譲渡の後に利用されていること又は利用される見込みであること | | |
| ニ 譲渡年の1月1日において、所有期間が5年を超えるものであること | | |
| ホ 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等の有無 | | |
| へ 上記ホに規定する分筆された土地等がある場合、当該土地等につき低未利用土地等確認書の交付の有無 | | |
| ※2 「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又は当該低未利用土地の上に存する権利のことをいう(措法35の3①)。 | | |

根拠条文等	措法35の3・措令23の3・措規18の3の2・措通35の3-1~4
-------	-----------------------------------

2 審査

A 譲渡資産等に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査事績
① 土地等の譲渡所得のみを特例の対象としているか?			◆ 建物等の譲渡所得については適用なし!

B 譲渡資産の譲渡に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査事績
② 譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡か?			◆ 低未利用土地等の所有期間が5年を超えていれば、建物の所有期間が5年以下であっても特例適用可 ◆ 相続で取得した低未利用土地等は、被相続人と通算した所有期間が5年を超えていれば特例適用可 ◆ 特例の適用を受けようとする者(現単独所有者)が、以前に共有持分として所有していた期間がある場合、共有持分として所有していた部分については、当該期間も所有期間に含まれる。
③ 令和2年7月1日以後に譲渡したか?			◆ 令和2年6月30日以前の譲渡は特例の適用不可! ◆ 令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間の譲渡が対象(措法35の3①)
④ 取得先が右記の者に該当しないか?			◆ 【「否」となる取得先】⇒ 措令23の3、23の2①一~五 一号 配偶者・直系血族(父母・祖父母・子・孫など) 二号 生計一親族 五号 自己又は親族等の経営する同族法人 その他いわゆる特殊関係者への譲渡にも注意(三、四)
⑤ 特例の適用を受けようとする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、この特例を受けていないか?			◆ 前年又は前々年中にこの特例の適用を受けている場合でも、特例の適用を受けようとする低未利用土地等が左記の場合に該当しなければ特例適用可! ◆ 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の有無を確認 ⇒ 低未利用土地等確認書で確認!
⑥ 譲渡の後に低未利用土地等は利用されるか?			◆ 低未利用土地等確認書を確認!
⑦ 譲渡の対価の額が500万円を超えていないか?			◆ 低未利用土地等の譲渡とともにした低未利用土地等の上にある資産の譲渡対価を含むので、低未利用土地等とその上にある建物等の譲渡対価の合計額が500万円以下であること(措法35の3②二) ◆ 譲渡の対価の額とは、例えば譲渡協力金、移転料等のような名義いかんを問わない(措通35の3-1) ◆ 譲渡の対価の額の判定において次の点に留意(措通35の3-2(1)~(4)) (1) 低未利用土地等が共有である場合 ⇒ 所有者ごとの譲渡対価により判定 (2) 低未利用土地等と低未利用土地等の譲渡とともにした低未利用土地等の上にある資産の所有者が異なる場合

			⇒ 低未利用土地等の譲渡対価により判定 (3) 低未利用土地と低未利用土地の上に存する権利の所有者が異なる場合 ⇒ 所有者ごとの譲渡対価により判定 (4) 同一年中に特例の適用を受けようとする低未利用土地等が2以上ある場合 ⇒ 低未利用土地等ごとの譲渡対価により判定 ※1 一の契約において一団の低未利用土地等を譲渡した場合には、当該譲渡の契約が500万円を超えるかどうかにより判定 ※2 一の契約において離れている2以上の低未利用土地等を譲渡した場合には、それぞれの低未利用土地等ごとの譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかにより判定 ※3 一の契約において低未利用土地等と低未利用土地等以外の土地等を併せて譲渡した場合には、当該低未利用土地等の譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかにより判定
--	--	--	---

C 他の特例との関係

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑧ 同一年中にこの特例の対象となる土地等の全部又は一部につき、右記の特例の適用を適用していないか？			◆ 措法33～33の3、36の2、36の5、37、37の4、37の8（措法35の3①） ※ 同一年中に本特例の適用対象となる土地等を2以上譲渡した場合、一方の土地等についてこの特例を受け、他方の土地等に上記◆の特例の適用を受けることはできない！（措法35の3①）
⑨ 右記の特例の適用を受ける譲渡ではないか？			◆ 所法58条、措法31の2、31の3、33の4、34～35の2、37の5、37の6、37の9 ※ 同一年中にこの特例（措法35の3）を適用する譲渡以外の譲渡については上記◆の特例の適用可（措法35の3②） ※ 土地等の譲渡について所法58条を適用する場合における交換差金に本特例の適用不可！！（措通35の3-3）

判 定		
適	要 解 明	否