

特例適用審査表 (措法34の2：特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円の特別控除)

名簿番号	
------	--

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1 整理・点検 | あり | なし |
| (1) 確定申告書への特例適用の記載 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (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)
特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書等 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (4) 添付書類 (任意添付書類) | | |
| イ 譲渡資産に係る売買契約書、損失補償契約書 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ロ 譲渡資産の取得時の売買契約書 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ハ 譲渡費用の領収書等 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ニ その他() | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

根拠条文等	措法34の2・措令22の8・措規17の2・措通34の2-1~24
-------	----------------------------------

2 審査

A 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合に該当する否かの検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査事績
① 措法34条の2第2項各号に掲げる場合に該当するか? (事前協議を了している事業か?)			◆ [Redacted]
② 特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書等は添付されているか?			◆ 特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書及び一定の場合に一定の証明書の添付を要する(措法34の2⑤、措規17の2①) ◆ 収用証明書の区分一覧参照(措通34の2-24、別表4)
③ 代行買収の要件に該当するか? (事業施行者以外の者が買取り等をしている場合)			◆ 代行買収は措法34条の2第2項1号の譲渡及び2号のうち収用対償地の譲渡の場合にのみ認められ、かつ、代行買収者となる者は一定の者に限定されている (措法34の2②一二、措令22の8②、措規17の2①一二ロ、措通34の2-2、3) ◆ 土地等の買取りの契約書 ⇒ 当該土地等の買取りをする者が事業の施行者が行う住宅の建設又は宅地の造成のために買取りをするものである旨が明記されていることが必要(措通34の2-3(2))
④ 土地等は固定資産か?			◆ [Redacted] (棚卸資産又は棚卸資産に準ずる資産の場合は、特例適用不可)
⑤ 特例の対象としたのは土地等の譲渡だけか?			◆ 当該特例の対象は土地等の譲渡に限られる ⇒ 当該土地等の上にある建物等、立木又は借家権の譲渡は適用不可(措法34の2①) ☆ 資産の譲渡とみなされる借地権の設定も適用不可(措法34の2①、措通34-3)
⑥ 土地等の譲渡が措法34条の2第2項の一定の号の買取りに該当するか? ⇒ 同一事業について、前年以前に土地等が買取りされていないか?			◆ 措法34条の2第2項1号から3号、6号から16号、19号、22号又は22号の2の買取りに係るものの用に供するために、同一事業の買取りが2以上の年にわたってされたとき ⇒ 最初の譲渡が行われた年分のみ適用可(措法34の2④、措通34の2-22、33の4-4) ☆ 収用対償地の譲渡については、例外的取扱いあり!(措通34の2-23)
⑦ 収用対償地の譲渡の場合、一定の契約方式により契約しているか?			◆ 収用対償地の譲渡の場合は、一定の契約方式(措通34の2-4、5)による譲渡の契約を締結していない場合 ⇒ [Redacted]

※1 申告不要の要件等

本特例の適用があるものとした場合においてもその年分の確定申告書の提出が必要な者以外の者は、申告不要(措法34の2⑤)。なお、例えば、給与所得者で年末調整において配偶者(特別)控除を受けていたが、本譲渡所得を加えた合計所得金額で判定(1,500万円の特別控除前で判定)すると控除額が年末調整時の額と異なる者や、医療費控除等による還付を受けるために申告をする者は、特例を適用する旨の記載をし、証明書等を添付の上、申告等をする必要がある。

特に、基礎控除については、合計所得金額が2,400万円を超えると控除額が減少し、2,500万円を超えると適用できなくなることに注意する!

※2

[Redacted]

【令和3年分用】

B 他の特例との関係

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査事績
⑧ 措法34条の2の特例に該当する土地等の全部又は一部について一定の特例を適用していないか？			◆ 本特例に該当する土地等（措法35条の特例の適用を受ける部分を除く。）の全部又は一部について次の特例を適用する場合は、本特例の適用不可（措法31の2④、34の2①、35の2②、35の3②三） 〔措法31の2、35の2、35の3、36の2、36の5、37、37の4、37の9〕
⑨ 措法34条2項にも該当する買取りが行われた場合において、前年以前に同一事業において措法34条の特例を適用していないか？			◆ 次の買取りについては、一の事業のために2以上の年にわたって行われた場合、最初の年の譲渡以外の譲渡については、措法34条1項のみならず同法34条の2第1項の規定の適用もない ① 措法34条の2第2項1号、6～11号に該当し、同法34条2項1号にも該当する場合 ② 措法34条の2第2項4号の規定に該当し、同法34条2項各号にも該当する場合 ③ 措法34条の2第2項23号に該当し、同法34条2項4号にも該当する場合 （措法34の2②一、四、六～十一、二十三、措通34の2-19）

判定		
適	要 説明	否

（参考）【特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合（措法34の2②）】

⇒ 措通34の2-24「別表4」も検討する。

<p>特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合は、次に掲げる場合をいう（一部のみ掲載）。</p> <p>1 地方公共団体（地方公共団体の設立に係る一定の団体を含む）、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人都市再生機構、成田国際空港株式会社、地方住宅供給公社又は日本勤労者住宅協会が行う住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業の用に供するために買い取られる場合</p> <p>2 土地等が、土地収用法等の規定に基づいて資産の収用等を行う者によってその収用の対償に充てるため買い取られる場合</p> <p>3 次に掲げる特定の民間宅地造成事業等の用に供するために、土地等が買い取られる場合</p> <p>イ 開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業で、その造成に係る一団の土地の面積が5ヘクタール以上であること等一定の要件を満たすもの</p> <p>ロ 土地区画整理事業として行われる一団の造成事業で、その造成に係る一団の土地の面積が5ヘクタール以上であること等一定の要件を満たすもの</p> <p>☆ 令和3年度税制改正により、本特例の適用対象から上記3イの宅地造成事業が除かれたことに伴い、令和3年4月1日以後の譲渡については、上記3は以下のとおりとなる。</p> <p>3 土地区画整理事業（施行地内の全部が市街化区域に含まれるものに限る。）として行われる一団の宅地造成事業で、その造成に係る一団の土地の面積が5ヘクタール以上であること等一定の要件を満たすものの用に供するために土地等が買い取られる場合</p> <p>4 土地等が公有地の拡大の推進に関する法律の規定に基づいて買い取られる場合</p>
--