

【土地・建物等を譲渡した場合の特例等についての改正（主なもの）】

1 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特例の創設

- (1) 個人が、都市計画区域内にある土地基本法に規定する低未利用土地^(注)又はその低未利用土地の上に存する権利（以下「低未利用土地等」といいます。）で、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡（その個人と特別の関係がある者に対してするもの及び低未利用土地の上にある資産を含めた譲渡の対価の額が500万円を超えるものを除きます。）をした場合（その譲渡の後にその低未利用土地等の利用がされる場合に限ります。）には、その年中の低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から100万円（その長期譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）を控除することができることとされました（措法35の3①）。
(注) 低未利用土地とは、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とされています（土地基本法13④）。
- (2) この特例は、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等の譲渡をその前年又は前々年中にした場合において、その者がその譲渡につきこの特例の適用を受けているときは、適用することができません（措法35の3③）。
- (3) この特例は、所得税法第58条、租税特別措置法第31条の2、第31条の3、第33条から第33条の4まで、第34条から第35条の2まで、第36条の2、第36条の5、第37条、第37条の4から第37条の9までの規定とは選択適用とされています（措法35の3①②等）。
- (4) この特例は、確定申告書に、この特例の適用を受けようとする旨を記載するとともに、譲渡をした土地等の所在地の市区町村長のその土地等がその譲渡の時に低未利用土地等に該当するものであること等一定の要件を満たす旨の確認書、売買契約書の写し等の添付がある場合に適用することができます（措法35の3④、措規18の3の2）。

《適用時期》

この特例は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間の譲渡について適用されます。

2 居住用財産の譲渡の特例等に関する改正

- (1) 「特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例」について、適用期限が令和3年12月31日まで2年延長されました（措法36の2、36の5）。
 - (2) 「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」及び「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」について、これらの適用期限が令和3年12月31日まで2年延長されました（措法41の5⑦一、41の5の2⑦一）。
 - (3) 個人が、取得等をした家屋（以下「新規住宅」といいます。）を居住の用に供した日の属する年の翌年以後3年目に該当する年中に新規住宅及びその敷地の用に供されている土地等以外の資産の譲渡（以下「従前住宅等の譲渡」といいます。）をした場合において、①その者が従前住宅等の譲渡について次のイからニまでに掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」の適用を受けることができないこととされ、②その者が従前住宅等の譲渡について次のイ又はロに掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について「認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除」の適用を受けることができないこととされました（措法41②、41の19の4⑬）。
- イ 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31の3）
ロ 居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の特例（措法35①）
ハ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の2、36の5）
ニ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の5）

《適用時期》

上記(3)の改正は、令和2年4月1日以後に行う従前住宅等の譲渡について適用され、同日前に行った譲渡については、従前のおりとなります。

3 特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例に関する改正

「特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例」について、次の見直しを行った上で、その適用期限が令和5年12月31日まで3年（国内にある長期所有の土地等、建物又は構築物から国内にある一定の土地等、建物又は構築物への買換え（措法37①表六）については令和5年3月31日まで3年、過疎地域の外から内への買換え（措法37