

今月の税務トピックス

(確定優良住宅地等予定地を譲渡した場合の特例)

税理士 宮森俊樹

(税理士法人右山事務所 所長)



はじめに

優良住宅地の造成及び住宅建設は、用地買収が先行し、ある程度の用地確保ができた段階で開発許可等を受けるために関係地方公共団体等との協議に入るのが通例とされています。そこで、土地の買取りの段階とその買い取った土地が「優良住宅地等のための譲渡」に該当するか否かの要件を具備するまでにはタイム・ラグが生じることとなります。

本稿では、確定優良住宅地等予定地のために土地等を譲渡した場合の特例制度（以下「特例制度」といいます。）の概要とその実務上の留意点について解説します。

I 特例制度の概要

個人が、昭和62年10月1日から令和7年12月31日までの間に、その有する土地等でその年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合において、譲渡が確定優良住宅地予定地のための譲渡に該当するときは、その譲渡による譲渡所得に係る課税長期譲渡所得金額に対し課する所得税及び住民税の税率は、課税長期譲渡所得金額2千万円以下の部分は所得税10.21%・住民税4%の税率軽減の特例により、課税長期譲渡所得金額2千万円超の部分は所得税15.315%・住民税5%の税率により課税されます（措法31の2③）。

II 適用を受けるための対応

特例制度の適用にあたっては、開発許可又は道府県知事の優良住宅地の認定等を受ける前の土地の譲渡等を行った場合には、次に掲げるような実態に即した対応を行うことが可能とされます。

- ① 土地等の譲渡を行った日の属する年分の確定申告書（以下「当初申告書」といいます。）に、一定の期間内において「優良住宅地等のための譲渡」に該当する予定である旨の記載をし、一定の書類を添付した場合には、譲渡の段階で特例制度の軽減税率等による納税が終了していること（措法31の2③）。
- ② 一定期間内に、その予定地である土地等の譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当することとなれば、その予定段階の税額で納税が終了すること（措法31の2⑤⑥）。
- ③ 一定期間内に、その予定地である土地等の譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当

しなくなった場合には、その適用予定期間を経過した日から4ヶ月以内に修正申告書を提出して税額の修正を行うこと（措法31の2⑧）。

- ④ 上記③に掲げる修正申告書は、期限内申告書とみなされ、修正申告書の提出期限までの間の延滞税及び過少申告加算税は課税されないこと。また、その修正申告書の計算ミス等による更正の請求の期限も修正申告書の提出期限から5年以内とされていること（措法31の2⑩、国通法61②一）。

III 一定期間の定義

上記Ⅱ②及び③に掲げる「一定期間」とは、原則として、「土地等の譲渡があった日から同日後2年を経過する日の属する年の12月31日までの期間」とされます（措法31の2③）。

例外として、①住宅建設又は住宅の造成に要する期間が2年を超えること、②災害等が生じたこと等、やむを得ない事情がある場合には、最長8年を限度として、税務署長が認定した日の属する年の12月31日まで延長されます（措令20の2⑳～㉓）。

IV 既に確定申告書を提出した場合の手続規定

特例制度の適用を受ける納税者の手続規定は、確定申告書を提出した後、譲渡に係る土地等の買取りをした者からその土地等につき税務署長が認定した日の通知に関する文書の写しの交付を受けた場合には、その通知に関する文書の写しを、遅滞なく、納税地の税務署長に提出することとされます（措規13の3⑮）。

おわりに

特例制度の適用を受けるためには、当初申告書にその旨を記載し、一定の書類の添付を行い特例制度による軽減税率の税額計算及び納税が終了していることが想定されています。

また、当初申告書における手続規定を失念した場合における「更正の請求に対してその更正をすべき理由がない旨の処分取消請求事件（千葉地裁：昭和62年12月18日判決）」においても、当事者（納税者）側の主張による更正の請求が棄却されていますので、留意して下さい。

※「今月の税務トピックス」の無断転載・複製を固く禁じます。