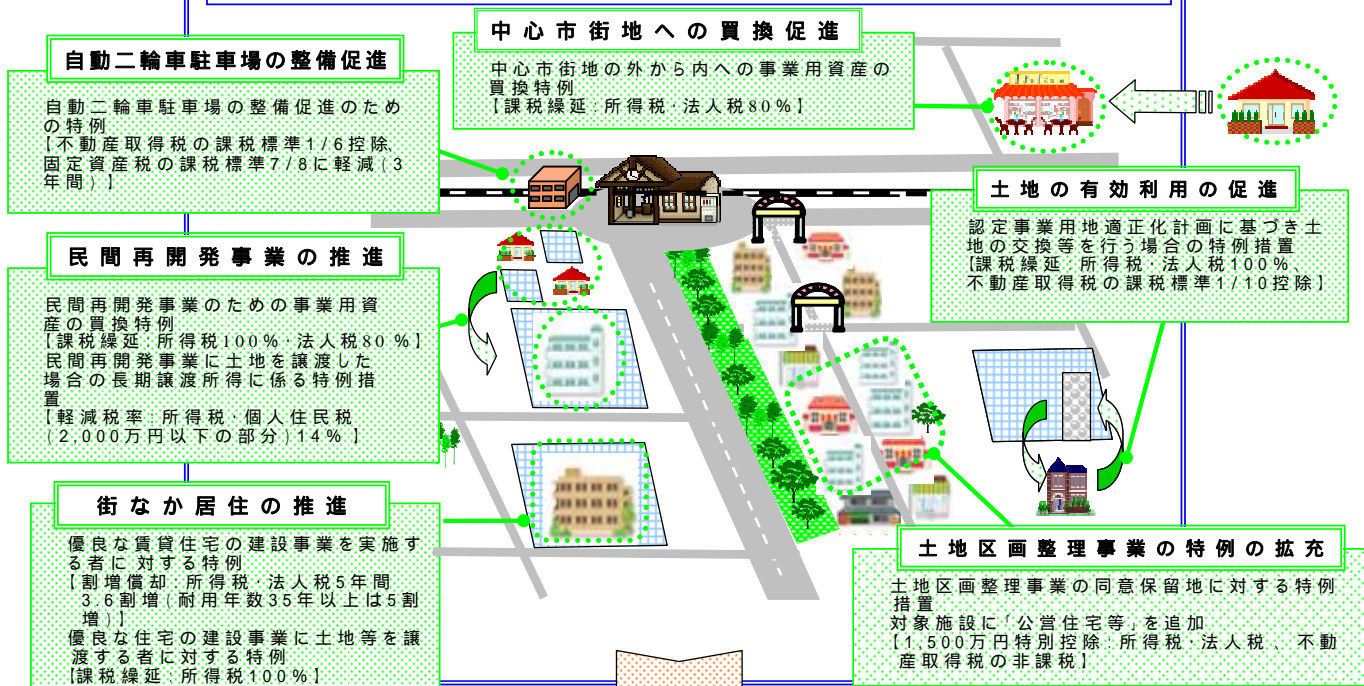


中心市街地活性化促進税制

中心市街地において、都市機能の集積や優良な住宅の供給を促進するために、以下の税制上の特例措置を講ずる。

中心市街地活性化に協力的な民間事業者・地権者等を支援

国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画の区域



「人口減少社会」に対応した誰もが暮らしやすい「コンパクトなまちづくり」の実現

(ア) 認定中心市街地内への事業用資産の買換特例(基本方針P.22、認定申請マニュアルP.14)

認定中心市街地の区域外に所有する事業用資産を譲渡し、区域内の一定の資産に買い換えた場合に、所得税・法人税の課税繰延 80%の特例措置が適用されます。

本特例の適用を受けるためには、平成 23 年 12 月 31 日までの間(法人税の適用に関しては平成 23 年 3 月 31 日までの間)に、資産を譲渡し、当該譲渡を行った年の 12 月 31 日までに(法人税の特例を受ける場合は事業年度中に)買換資産を取得し、その買換資産を取得の日から 1 年以内に事業の用に供する(もしくは、供する見込みである)必要があります。譲渡資産は土地(土地の上に存する権利含む。)、建物、構築物である必要があります。

買換資産は認定基本計画に記載された施設において営むこととされている事業の用に供される土地(土地の上に存する権利含む。)、建物、構築物、機械、装置である必要があります。

なお、本特例を活用しようとする場合には、市町村は以下の事項を基本計画に記載する必要があります。

1. 特例措置の対象となる誘致区域(中心市街地の区域のうち、商業地域又は近隣商業地域が定められている区域に限る。)
2. 特例措置の対象となる資産に係る施設
3. 2で定めた施設において営む事業

(イ) 特定民間再開発事業における特定の資産の買換え等の特例

特定民間再開発事業の用に供するために、認定中心市街地の区域内において特定の資産を買い換えた場合に、所得税の課税繰延 100%・法人税の課税繰延 80%の特例措置等が適用されます。

本特例の適用を受けるためには、資産を譲渡し、当該譲渡を行った年の 12 月 31 日までに(法人税の特例を受ける場合は事業年度中に)買換資産をを取得しその買換資産を取得の日から 1 年以内に事業の用、もしくは、居住の用(法人税については事業の用のみ)に供する(もしくは、供する見込みである)必要があります。(法人税の適用を受けるには平成 23 年 3 月 31 日までに譲渡)

譲渡資産は、地上 4 階以上の中高層耐火建築物の建築をする特定民間再開発事業の用に供する土地(土地の上に存する権利含む。)、もしくは、その土地の上に建てられた建物、構築物である必要があります。

ここでいう特定民間再開発事業とは以下の要件を満たす事業を指します。

- ・事業区域面積が 1,000 m²以上
- ・事業区域内に都市施設の用に供される土地または空地を確保する
- ・事業区域の土地の従前地権者が二人以上
- ・事業後の地権者が従前地権者一人以上を含む二人以上
- ・上記要件を全て満たしていることについて都道府県知事が認定

買換資産は、当該中高層耐火建築物、もしくは、当該特定民間再開発事業が施行される地区内において、他の特定民間再開発事業等で建築された未使用の中高層耐火建築物である必要があります。

(ウ) 特定民間再開発事業における特定の資産の買換え等の特例

前述の特定民間再開発事業の用に供するために、認定中心市街地の区域内の特定の資産を譲渡した者がやむを得ない事情により、前述(イ)において規定した買換資産を取得することが困難である事情があるとき、以下の特例措置が適用されます。

所得税: 譲渡資産が、居住用資産の場合は譲渡所得のうち 6,000 万円以下の部分に関しては 10% (本則 15%) の軽減税率が適用されます。

譲渡資産が事業用資産であって、譲渡した者が事業の用に供する土地、建物等を取得する場合は、課税繰延 80% の特例措置が適用されます。

法人税: 課税繰延 80% の特例措置が適用されます。

所得税の軽減税率措置を受ける場合、譲渡する居住用資産は譲渡した年の1月1日時点において所有期間が 10 年以下である必要があります。

法人税の特例措置を受ける場合、譲渡資産は事業用資産であって平成 23 年 3 月 31 日までに譲渡し、当該譲渡を行った事業年度内に国内の土地(土地の上に存する権利含む。)、もしくは、事業の用に供する建物、構築物、機械、装置を取得し、一年以内に事業の用に供する(もしくはその見込みである)必要があります。

前述(イ)において規定した買換資産を取得することが困難な事情とは、当該中高層耐火建築物の構造、配置、利用状況から従前の事業の用に供することが困難であると認められる場合、事業から生ずる騒音、振動、悪臭等の障害の状況から見て当該中高層耐火建築物を従前の事業の用に供することが不適当な場合等を指します。

(エ) 中心市街地活性化に資する長期譲渡所得に係る軽減措置

特定の事業の用に供するために、認定中心市街地の区域内において所有期間が5年を超える土地等を譲渡した場合に所得税、法人税、個人住民税の軽減措置が適用されません。

個人が譲渡した場合、当該譲渡所得の 2,000 万円以下の部分に関しては、所得税が 10% (本則 15%)、個人住民税が 4% (本則 5%) の軽減税率が適用されます。また、法人が譲渡した場合、法人税の 5% 追加課税の適用が除外されます。

本特例の適用を受けるためには、平成 20 年 12 月 31 日までの間に、土地(土地の上に存する権利を含む。)を譲渡する必要があります。(個人住民税に関しては平成 21 年度中は適用あり。)

譲渡する土地は、地上階数4階以上の中高層耐火建築物を建築することを目的とする事業で、以下の要件を満たす事業の用に供する土地である必要があります。

- ・事業区域面積が 1,000 m²以上
- ・事業区域内に都市施設の用に供される土地または空地を確保する
- ・事業区域の土地の従前地権者が二人以上
- ・上記要件を全て満たしていることについて都道府県知事が認定

(オ) 認定事業用地適正化計画に基づき土地の交換等を行う場合の特例

認定中心市街地の区域内において、民間都市開発の推進に関する特別措置法に基づく認定事業用地適正化計画に基づき土地の交換等を行った場合、所得税・法人税の課税繰延 100%、不動産取得税の課税標準分 10 分の 1 控除の特例措置が適用されます。

本特例の適用を受けるためには、平成 19 年 3 月 31 日までに認定事業用地適正化計画に基づく土地の交換を行う必要があります。(所得税・法人税の適用に関しては、土地を認定事業者に譲渡し、平成 19 年 12 月 31 日にまでに(法人税の適用に関しては事業年度中に)民間都市開発推進機構の土地の譲渡を受ける場合も可)

事業用地面積が 500 m²以上であり、事業用地に建築される建築物の延べ床面積が 1,000 m²以上である必要があります。

(カ) 土地区画整理事業の同意保留地に対する特例

認定中心市街地の区域内で行われる土地区画整理事業において、国、地方公共団体、中心市街地整備推進機構等が設置する都市福利施設(認定中心市街地の区域内の住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設)又は公営住宅等の用に供するため、同意保留地が設定された場合に、譲渡所得から 1,500 万円の特別控除が適用されます。また、施行者においても同意保留地取得に係る不動産取得税の非課税措置が適用されます。

設置者である中心市街地整備推進機構については、特定非営利活動促進法の規定により設立された法人(いわゆる NPO 法人)で地方公共団体により拠出された金額が当初において拠出された金額の 2 分の 1 未満の場合等においては、特例の対象とならないことに留意ください。

(キ) 優良な賃貸住宅の建設事業を実施する者に対する特例

認定中心市街地の区域において、市町村長の認定を受けた優良な賃貸住宅の建設事業を実施する者に対して、一定の要件を満たした場合に、所得税・法人税(原則 5 年間 3.6 割増(耐用年数 35 年以上は 5 割増))の割増償却の特例措置が適用されます。

本特例の対象となる賃貸住宅は、以下に掲げる要件を満たす住戸が 10 以上あるものに限られます。

1. 法第 30 条第 1 項の規定による地方公共団体の補助を受けていること。
2. 床面積が 50 m²以上 125 m²以下のものであること。
3. 耐火建築物に該当するものであること。

(ク) 優良な住宅の建設事業を実施する者に土地等を譲渡する者に対する特例

認定中心市街地の区域において、市町村長の認定を受けた優良な住宅の建設事業を実施する者に土地等を譲渡する者に対して、一定の要件を満たした場合に、所得税の課税繰延 100%の特例措置が適用されます。

本特例の対象は、個人が、中心市街地共同住宅供給事業(都市福利施設の整備を行う事業と一体的に行われるものに限る。)の区域内の土地等を耐火建築物又は準耐火建築物に該当する共同住宅の建築をする事業の用に供するために譲渡した場合において、当該事業の施行により当該土地等の上に建築された共同住宅を取得し、かつ、当該個人の事業の用若しくは居住の用に供した場合等に限られます。

(ケ) 自動二輪車駐車場の整備促進のための特例

認定基本計画に位置づけられ、かつ駐車場法第3条に規定する駐車場整備地区において市町村が定める駐車場整備計画に「主要な路外駐車場」と位置づけられた一定の届出駐車場(＊)(自動二輪車専用に限る。)を設置する場合について、以下の特例措置が適用されます。 (＊)地下又は複数の階に設けられる路外駐車場

不動産取得税：駐車場の用に供する家屋の価格の6分の1に相当する額が課税標準から控除されます。

固定資産税：駐車場の用に供する家屋の課税標準を3年間8分の7に軽減します。
特例措置を受ける場合、当該家屋を平成19年4月1日から平成21年3月31日までの間に取得する必要があります。