

# 中心市街地の活性化に関する促進税制特例

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、主に以下の税制上の特例が措置されている。

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

### 中心市街地整備推進機構の活用

- 認定中心市街地の区域内にある土地等が公共施設の整備等のために中心市街地整備推進機構に買い取られる場合の特例措置【所得税・法人税：1,500万円特別控除】
- 土地等を長期譲渡所得に係る特例措置【軽減税率：所得税・個人住民税（2,000万円以下の部分）14%】

### 特定民間再開発事業及び特定の民間再開発事業の推進

- 特定民間再開発事業のために特定の資産を買い換えた場合の特例措置
  - ①【課税繰延：所得税100%】
  - ②【軽減税率：所得税（6,000万円以下の部分）10%】
- 特定の民間再開発事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る特例措置【軽減税率：所得税・個人住民税（2,000万円以下の部分）14%】

### 街なか居住の推進

- 優良な住宅の建設事業に土地等を譲渡する者に対する特例【課税繰延：所得税100%】

「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

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、以下の特例措置を講じています。

(ア) 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①

(租税特別措置法第37条の5)

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（事業用資産を除く。）を買い換えた場合に、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年以内に居住の用に供する（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、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を含む。）、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㎡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。

(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②

(租税特別措置法第37条の5)

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、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。

譲渡資産が、居住用資産の場合において、譲渡所得のうち6,000万円以下の部分について所得税10%（本則15%）の軽減税率が適用されます。

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。

買換資産を取得することが困難な事情とは、譲渡者又はその同居者が老齢である場

合又は身体上の障害を有する場合、当該中高層耐火建築物の用途がもっぱら業務の用に供する目的で設計されたものである場合、当該中高層耐火建築物の構造、配置、利用状況から居住の用に供することが困難であると認められる場合を指します。

#### (ウ) 特定の民間再開発事業における土地等の譲渡の特例

(租税特別措置法第31条の2)

(租税特別措置法第62条の3)

(租税特別措置法第68条の68)

(地方税法附則第34条の2)

特定の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す。

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31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。

譲渡する土地は、認定中心市街地の区域内において地上階数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㎡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

#### (エ) 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

(租税特別措置法第37条の5第1項第2号)

(租税特別措置法第65条の7)

(租税特別措置法第68条の78)

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。

#### (オ) 中心市街地整備推進機構に係る課税の特例措置①

(租税特別措置法第34条の2)

(租税特別措置法第65条の4)

(租税特別措置法第68条の75)

個人又は法人の有する土地等が地方公共団体又は一定の要件を満たす中心市街地整備推進機構に買い取られる場合に、所得の金額から1,500万円を控除する特例措置が適用されます。

本特例の適用は、地方公共団体又は市町村長の指定を受けた中心市街地整備推進機構が、中心市街地の活性化に関する法律に基づき内閣総理大臣の認定を受けた基本計画において定められた中心市街地の整備のために当該基本計画の内容に即して行う公共施設の整備等に関する事業の用に供するために、当該中心市街地の区域内にある土地等を買取る場合に限られており、かつ、中心市街地整備推進機構については、解散した場合の残余財産の帰属等について一定の定めがある公益社団法人又は公益財団法人である必要があります。

#### (カ) 中心市街地整備推進機構に係る課税の特例措置②

(租税特別措置法第31条の2)

(租税特別措置法第62条の3)

(租税特別措置法第68条の68)

(地方税法附則第34条の2)

個人又は法人が、所有期間5年超の土地等を市町村長の指定を受けた中心市街地整備推進機構に譲渡した場合に、所得税、法人税、個人住民税の軽減措置が適用されます。

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31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。