

国家戦略民間都市再生事業に対する課税の特例措置

(所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税) (国家戦略特別区域法第25条)

国家戦略特別区域法第25条第1項に規定する国家戦略民間都市再生事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けたとき、当該事業の実施主体に対して都市再生特別措置法第21条第1項の民間都市再生事業の認定があったものとみなし、課税の特例措置が講じられる。

ア. 都市再生促進税制

(1) 割増償却 (所得税、法人税)

| | |
|------|---|
| 償却率 | 25%〔5年間〕 ※特定都市再生緊急整備地域内は50% |
| 特例対象 | 認定事業により整備される建物及び附属設備で 認定事業者が取得するもの |
| 適用期限 | 令和8年3月31日までに取得し供用すること |
| 要件 | ①地上階数10以上又は延べ面積75,000㎡以上の耐火建築物であること。 ②事業区域内において整備される公共施設用地面積割合30%以上又は都市利便施設の整備費が10億円以上であること。 |

(3) 課税標準控除 (不動産取得税)

| | |
|------|---|
| 控除率 | 1/5を参酌し、1/10～3/10の範囲内で都道府県条例で定める割合を控除 ※特定都市再生緊急整備地域内は1/2を参酌し、2/5～3/5の範囲内で都道府県条例で定める割合を控除 |
| 特例対象 | 認定事業の用に供するために取得した事業区域内の不動産 |
| 適用期限 | 令和8年3月31日までに取得すること |
| 要件 | 東京23区内においては、事業を施行する区域の面積が原則1ha以上（隣接又は近接する事業が一体的な施行である場合にあっては0.5ha以上） |

(2) 軽減税率 (登録免許税)

| | |
|------|---|
| 軽減率 | 0.4% ⇒ 0.35% ※特定都市再生緊急整備地域内は0.2% |
| 特例対象 | 建築した認定事業の用に供する建築物 (建物の保存登記) |
| 適用期限 | 令和8年3月31日までに認定を受けること |
| 要件 | ①工事着工前に認定申請が行われていること。 ②認定後3年間（一定の場合【※】は5年）以内に建築し、建築後1年以内に登記を受けること。 ※特定都市再生緊急整備地域内の認定事業において、地上階数30以上又は延べ面積150,000㎡以上の耐火建築物を整備する場合 ③地上階数10以上又は延べ面積75,000㎡以上の耐火建築物であること。 ④事業区域内において整備される公共施設用地面積割合30%以上又は都市利便施設の整備費が10億円以上であること。 ⑤特定都市再生緊急整備地域においては国際競争力強化建築物の整備を伴うものであること。 |

(4) 課税標準軽減 (固定資産税、都市計画税)

| | |
|------|--|
| 軽減率 | 3/5を参酌し、1/2～7/10の範囲内で市町村条例で定める割合に軽減（5年間） ※特定都市再生緊急整備地域内は1/2を参酌し、2/5～3/5の範囲内で市町村条例で定める割合に軽減 |
| 特例対象 | 認定事業により新たに取得した家屋及び償却資産 (公共施設、一定の都市利便施設) |
| 適用期限 | 令和8年3月31日までに取得すること |
| 要件 | ①地上階数10以上又は延べ面積75,000㎡以上の耐火建築物であること ②東京23区内においては、事業を施行する区域の面積が原則1ha以上（隣接又は近接する事業が一体的な施行である場合にあっては0.5ha以上） |

国家戦略民間都市再生事業に対する課税の特例の流れ

①国家戦略民間都市再生事業を定めた
区域計画の申請

②区域計画の認定

税 務 申 告

- 法人の行う特定事業が記載されている区域計画を国家戦略特別区域会議が作成し、内閣総理大臣に対して認定申請を行います。認定基準に適合しているものと認められるときは、内閣総理大臣はその認定を行います。（法第8条第1項及び第7項）
- 国家戦略民間都市再生事業が記載されている区域計画を国家戦略特別区域会議が作成し、内閣総理大臣に対して認定申請を行います。認定基準に適合しているものと認められるときは、内閣総理大臣はその認定を行います。（法第8条第1項及び第7項）

※ 国家戦略民間都市再生事業に関する申請を行うにあたり、事前に国土交通省様にご相談ください。