

再開発事業への土地供給者に対する軽減税率(課税の特例)

(所得税、住民税)

(国家戦略特別区域法第27条の4)

認定区域計画に定められた特定事業に係る一定の公益的施設の整備事業の用に供するため、土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得の課税の特例の適用を認める制度。

ア. 長期譲渡所得の課税の特例

- (1) 軽減税率：所得税 15%⇒ 10% (課税長期譲渡所得金額が2千万円を超える部分については 15%)
住民税 5%⇒ 4% (課税長期譲渡所得金額が2千万円を超える部分については 5%)
- (2) 重課適用除外：法人税 5%重課税の適用除外 ※法人税の重課については、令和8年3月31日まで停止中
- (3) 譲渡期間：令和7年12月31日

イ. 特定事業の要件

実施者要件	次のいずれかに対し、土地又は土地の上に存する権利を譲渡する場合（法第27条の4）
	1. 認定区域計画に定められている特定事業（※）を実施する者であること。 2. 当該特定事業の実施に伴い必要となる施設を整備する事業を実施する者であること。
事業要件	次に掲げる要件の全てを満たす事業であること。（施行規則第12条）
	1. 当該事業の施行される土地の区域の面積が500㎡以上であること。 2. 公益的施設を2以上（以下⑩・⑪の施設は1以上）整備する事業であって一定の国家戦略特別区域法の規制の特例措置の適用を受けること、又は専ら公益的施設の用に供する建築物等の整備を行う事業であること。

ウ. 対象となる公益的施設（施行規則第12条第2号）

- ① 高度な医療の研究施設、
- ② 高度な医療の提供を行う医療施設
- ③ 我が国において新たに事業を行う外国会社が当該事業を行う施設又は当該外国会社に対し当該事業に係る設備の提供及び経営管理を支援する事業を行う施設
- ④ 国際会議等の用に供する大規模な集会施設
- ⑤ 国際会議等に参加する者の利用に供する宿泊施設又は文化施設
- ⑥ 外国語による教育を行う施設
- ⑦ 外国語による保育を行う施設
- ⑧ 外国語による医療の提供を行う医療施設
- ⑨ 外国人旅客の中長期の滞在に適した施設を使用させるとともに当該滞在に必要な役務を提供する施設
- ⑩ 自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第6項に規定するバスターミナル
- ⑪ 公園、緑地又は広場

土地長期譲渡所得の課税の特例の流れ

①事業実施計画の確認

- 特定事業を実施しようとする者が事業実施計画を作成し、国家戦略特区担当大臣へ提出します。適切かつ確実な計画と確認した場合、国家戦略特区担当大臣はその通知を行います。（施行規則第3条第1項及び第2項）

②区域計画の認定

- 特定事業等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、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8項）

③土地等の譲渡契約

- 認定区域計画に定められた当該特定事業等の用に供する土地等の譲渡契約の締結。

④認定整備事業者による書類の交付

- 認定区域計画に定められた者は、土地等の譲渡をした者に対して、事業実施計画の確認通知書の写し及び当該土地等を特定事業等の用に供するために買い取った旨を証する書類を交付します。（租特法施行規則第13条の3第1項第8号のイ、ロ）

確 定 申 告