

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、以下の特例措置を講じています。

(ア) 認定中心市街地内への事業用資産の買換特例

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、当該区域内にある事業用資産を取得した場合に、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（法人税の適用に関しては平成23年3月31日）までの間に、従前の資産を譲渡し、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）買換資産を取得して、その買換資産を取得した日から1年以内に事業の用に供する（若しくは、供する見込みである）必要があります。

また、買い換え資産は中心市街地活性化基本計画に記載された施設（詳しくは、下記の「基本計画に記載すべき事項」を参照して下さい。）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、建物等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中心市街地活性化基本計画に記載した上で、計画（又は計画変更）の認定を受ける必要があります。

中心市街地活性化基本計画に記載すべき事項

1. 認定中心市街地内に移転させる施設が確定している場合

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。）

特例措置の対象となる資産に係る施設（施設名及び所在地）

（例： ストア 〒XXX-XXXX 市 - - ）

で定めた施設において営む事業

（例：小売業）

2. 認定中心市街地内に移転させる施設が確定していない場合

1. の誘致区域

の区域に誘致する事業又は施設

特例の適用を受けるためには、移転させる施設が確定した後に1.の内容に修正し、計画変更の認定を受ける必要があります。

(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

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、若しくは、居住の用（法人税については事業の用のみ）に供する（若しくは、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。）、若しくは、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、若しくは、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

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。）、若しくは、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（若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) 土地等を中心市街地整備推進機構に譲渡した場合の特例

中心市街地整備推進機構（公益社団法人又は公益財団法人であって、その定款において、その法人が解散した場合にその残余財産が地方公共団体又は当該法人と類似の目的をもつ他の公益を目的とする事業を行う法人に帰属する旨の定めがあるものに限る。）に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。

所有期間が5年を超える土地等を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%）、道府県民税が1.6%（本則2.0%）、市町村民税が2.4%（本則3.0%）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25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（道府県民税、市町村民税に関しては平成26年度中は適用あり。）。

個人又は法人が認定中心市街地の区域内にある土地等を譲渡した場合、当該譲渡に係る譲渡益から1,500万円の特別控除を適用します（本特例は、当該土地等を地方公共団体に譲渡した場合にも適用されます。）。

なお、譲渡された土地等は、下記事業の用に供される必要があります。

す。

- ・道路、公園、緑地その他の公共施設又は公用施設の整備に関する事業
- ・都市計画法に規定される市街地開発事業
- ・都市再開発法に規定される認定再開発事業計画に基づいて行われる再開発事業

(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（昭和62年法律第62号）の認定事業用地適正化計画に基づく交換等により、民間事業者が土地等を譲渡した場合、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（事業用地適正化計画とは、民間事業者が所有権・借地権を有する土地だけでは民間都市開発事業の用に供することが困難である場合に、隣接する土地の所有権等の取得により民間都市開発事業の用に供するにふさわしい一団の土地として、その形状、面積等を適正化する計画のことです。）。

本特例の適用を受けるためには、事業用地適正化計画について国土交通大臣の認定を受け、認定の日から平成23年3月31日までの期間内に土地等の交換等を行う必要があります。また、事業用地面積が500㎡以上であり、事業用地に建築される建築物の延床面積が1,000㎡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。

なお、本特例において中心市街地整備推進機構となりうる法人は公益社団法人又は公益財団法人に限られ、設置者が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）を含むその他の法人である場合には、当該法人は国又は地方公共団体により2分の1以上の出資がな

されている必要があります。

(キ) 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。