

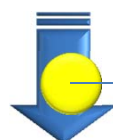
被災者のための住宅団地整備のための用地取得に係る課税の特例

- ◆ 東日本大震災に係る特例措置として、被災地内にある土地を地方公共団体等が買い取る場合は、土地等の譲渡所得について2,000万円の特別控除を適用
- ◆ 東日本大震災に係る特例措置とは別に、通常制度として土地収用の対象事業等については、土地等の譲渡所得について5,000万円の特別控除が可能であり、被災地における復興事業にも援用可能。

2,000万円の特別控除

東日本大震災に係る特例措置

特定住宅被災市町村の区域内にある土地等が、平成28年3月31日までの間に、復興事業等の用に供するために、地方公共団体等により買取られる場合には、土地等の譲渡所得について、2,000万円の特別控除を適用



譲渡価額が2,000万円を超えるなどにより住宅団地用地の取得に難航する場合、土地収用等の強制譲渡の場合の特例措置（通常制度）を適用する事で5,000万円の特別控除を適用することも可能。

5,000万円の特別控除

租税特別措置法第33条第1項第1号、第2号、第4号

以下のような場合で、地方公共団体等により住宅団地の用地を買い取る際は、土地等の譲渡所得について5,000万円の特別控除を適用

5,000万円の特別控除を適用する場合

① 土地収用法、都市計画法等の規定に基づき収用される場合

- 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅等）

② 収用権を背景に買取られる場合（収用手続きを経ることを要しない）

- 都市計画事業認可が行われている場合
- 都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設※（一団地における50戸以上の集団住宅等）のために買取られる場合

※ 敷地の整備は事業施行者（地方公共団体）が行い、住宅施設の建設は被災者が行う場合も含む。
この場合、復興交付金事業計画や各基幹事業の事業計画等により住宅施設が確実に建設されることを確認する。

都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設に係る要件への該当を都道府県知事が証明。

③ 50戸以上の一団地の住宅経営に係る事業の用に供するために買取られる場合

- 災害公営住宅等の整備を行う場合

用地譲渡の際の課税の特例について

～都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設の整備に係る課税の特例～

- ◆ 都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設（50戸以上の集団住宅等）の整備として認められる場合、当該団地のために用地を譲渡する者の譲渡所得について5,000万円の特別控除等の特例措置を適用可能
- ◆ 本特例措置を防災集団移転など被災者向けの住宅団地の整備についても援用できるよう、今般、運用を明確化（敷地の整備は事業施行者（地方公共団体）が行い、住宅施設の建設は被災者が行う場合でも適用可能）

特例措置の内容について

租税特別措置法第33条第1項第2号

特例措置の対象者：都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）の整備として認められた事業区域に係る用地※を事業施行者（地方公共団体）へ譲渡する者

※良好な住宅市街地として計画的に整備・開発することが適当な場所に限り、都市計画区域外の土地でも対象とすることは可能。

課税の特例措置：譲渡所得の5,000万円の特別控除、代替資産取得の課税の繰延べ特例

都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の住宅施設に係る要件（抜粋）

- 住宅団地において50戸以上の住宅が整備されること
※ 敷地の整備は事業施行者（地方公共団体）が行い、住宅施設の建設は被災者が行う場合でも要件に該当。
この場合、復興交付金事業計画や各基幹事業の事業計画等により住宅施設が確実に建設されることを確認する。
- 都市計画一団地の住宅施設計画標準に該当すること（基準例は下記）
[団地の構成及び規模] 都市計画区域に係る土地利用の計画等を勘案し、良好な市街地が形成されるよう計画すること、など
[建築密度] 建ぺい率：4/10（戸建て）、3/10（共同住宅）などを標準とすること。
[道路及び通路] 主要連絡道路は原則として幅員12m以上、区画内道路は原則として幅員6m以上とすること、など
[公園、緑地等] 公園面積の割合は団地面積の3/100以上を原則とすること、など

特例措置の適用に係る手続きについて

- ◆ 本特例措置を受けるためには、**市町村事業の場合は都道府県知事※の発行する証明が必要。**

※ 都道府県事業の場合は国土交通大臣

- ◆ あらかじめ、当該事業の計画等について、**所管国税局及び証明者（都道府県）に連絡の上両者の確認を得ることが必要。**

＜証明書の発行に係る流れについて＞

- ① 候補地の選定事業計画の作成
- ② 都道府県知事等への事前確認申請
- ③ 都道府県知事等からの事前確認書の交付
- ④ 所轄国税局長への事前確認申請
- ⑤ 国税局長の事前確認完了
- ⑥ 用地買収開始
- ⑦ 用地買収契約完了
- ⑧ 都道府県知事等への証明書交付申請
- ⑨ 都道府県知事証明書の交付
- ⑩ 地主への買取り証明書の発行

復興事業に係る計画内容の確認に当たっては、所定の様式のほか、復興交付金事業計画や各基幹事業の事業計画等により確認

「確認」から「証明」に至る間に確認内容の変更があった場合は改めて確認を受けることが必要