

公共事業と不動産取得税の軽減制度について

(地方税法第73条の14第6項、法第73条の27の3)

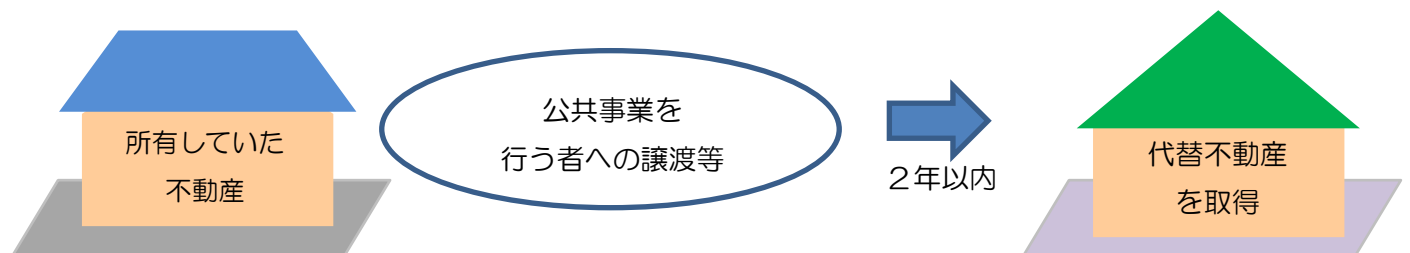
公共事業のために、公共事業を行う者に土地や家屋を譲渡し又は収用され（譲渡等）、譲渡等を行った不動産（被収用不動産等）の代わりとして認められる不動産（代替不動産）を取得した場合、一定の要件を満たすことで、代替不動産の取得に対してかかる不動産取得税が軽減されます。

○軽減制度の要件

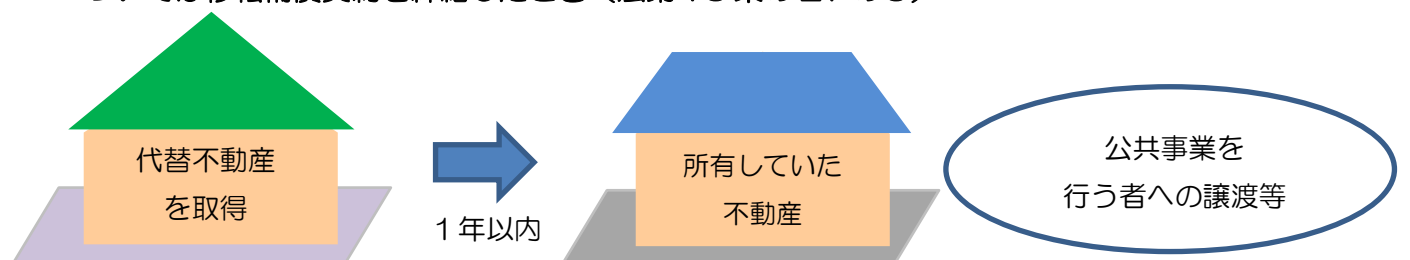
- 次のいずれかに該当する方で、代替不動産を取得した方
 - 公共事業の用に供するため、公共事業を行う者に土地や家屋を譲渡した方
 - 公共事業の用に供するため、公共事業を行う者に譲渡をした土地の上に建築されていた家屋について、移転補償金を受けた方
 - 公共事業を行う者に対し、土地については譲渡をした一方で、家屋については譲渡をせず移転補償契約を締結し移転補償金を受けた方は、土地については①、家屋については②に該当することとなります。
 - 上記要件は一部抜粋したものであるため、上記以外の方で公共事業に伴い代替不動産を取得した方は、代替不動産の所在地を管轄する都税事務所に軽減の有無等についてご確認ください。
- 被収用不動産等の譲渡日（移転補償契約を締結した場合は、その締結日）と代替不動産の取得日の期間が次のいずれかであること
 - 不動産の譲渡等を行った日（移転補償契約の締結日）から、2年以内に代替不動産を取得していること
 - 代替不動産を取得してから、1年以内に不動産の譲渡等（移転補償契約を締結）を行っていること

○代表例

- 公共事業の用に供するため土地を譲渡し、家屋については移転補償契約を締結した場合で、その譲渡の日及び締結日から2年以内に代替不動産を取得したとき（法第73条の14第6項）



- 代替不動産を取得したときから1年以内に、公共事業の用に供するため土地を譲渡し、家屋については移転補償契約を締結したとき（法第73条の27の3）



○軽減制度の注意点

- * 被収用不動産等が家屋の場合、収用され又は譲渡した土地の上に建築されていた家屋の所有者が本軽減制度の対象者となります。当該家屋の借家人等については対象となりません。
- * 被収用不動産等の所有者による代替不動産の取得のみが、軽減制度の対象となります。
例 被収用不動産等の所有者 A さん → 代替不動産を A さん・B さんと共同取得
この場合、本軽減制度の適用を受けられるのは、A さんの持分のみとなります。
- * 代替不動産が住宅やその敷地のときは、住宅の取得に係る軽減制度を受けられることがあります。

○申告に必要な提出書類

- 不動産取得税申告書

【被収用不動産等に係るもの】

- 売買（交換）契約書、物件移転補償契約書
- （売買契約書、物件移転補償契約書で公共事業の内容がわからない場合）
買取証明書 又は 収用証明書
- 固定資産評価証明書（譲渡等した年の評価証明書。不動産の所在が23区内の場合は、不要です。）

【代替不動産の取得に係るもの】

- 売買契約書及び最終代金領収書
- （家屋を新築した場合）検査済証 又は 登記事項証明書（建物）
- ※ 申告書添付書類は写しで結構ですが、必要に応じて原本を確認させていただくことや、その他の書類を提出していただくことがあります。



○計算方法

① 譲渡等を行ってから2年以内に代替不動産を取得した場合

$$(\text{代替不動産の評価額} - \text{被収用不動産等の評価額}) \times \text{税率} = \text{税額}$$

② 代替不動産を取得してから1年以内に譲渡等を行った場合

$$(\text{代替不動産の評価額} \times \text{税率}) - (\text{被収用不動産等の評価額} \times \text{税率}) = \text{税額}$$

- * 税率は、土地・家屋（住宅）は3%、家屋（非住宅）は4%です（令和3年3月31日まで）。
- * 評価額とは、固定資産課税台帳に登録されている価格（固定資産評価額）です。
- * 土地については、令和3年3月31日までに取得した宅地の場合、評価額の2分の1で計算します。

◎ 計算例 上記①で代替不動産が土地の場合

代替不動産（土地）

H30 年度評価額：25,000,000 円

取得日：H30 年 4 月 1 日

被収用不動産等（土地）

H28 年度評価額：15,000,000 円

譲渡等を行った日：H28 年 10 月 1 日

$$(25,000,000 \text{ 円} \times 1/2 - 15,000,000 \text{ 円} \times 1/2) \times 3\% = \text{税額 } \underline{150,000 \text{ 円}}$$

【お問い合わせ先】 取得した不動産の所在地を管轄する都税事務所 不動産取得税班
東京都主税局ホームページ <http://www.tax.metro.tokyo.jp/>