

野中土地区画整理事業地内の土地に係る固定資産税及び都市計画税のみならず課税導入について（お知らせ）

1 概要

令和4年度から、野中土地区画整理事業地内の使用収益を開始した仮換地について、区域内土地所有者間の課税の不公平を是正するため、土地の実態に即した路線価（※）を適用した「みなす課税」を実施します。

※路線価とは、固定資産税の評価額算定の基礎となる、街路に沿接する土地の1㎡あたりの価格のことです。

(1) みなす課税とは（地方税法第343条第7項、市税条例第54条第6項）

固定資産税及び都市計画税は、原則、土地登記簿に所有者として記載された者に課税しますが、土地区画整理事業区域内の土地は、区画形質の変更に伴い、従前地に対する仮換地の指定を受けて、使用収益を開始した仮換地については、従前地の納税義務者を所有者とみなして課税する制度です。

(2) 主な地目ごとの税額見込み（例）

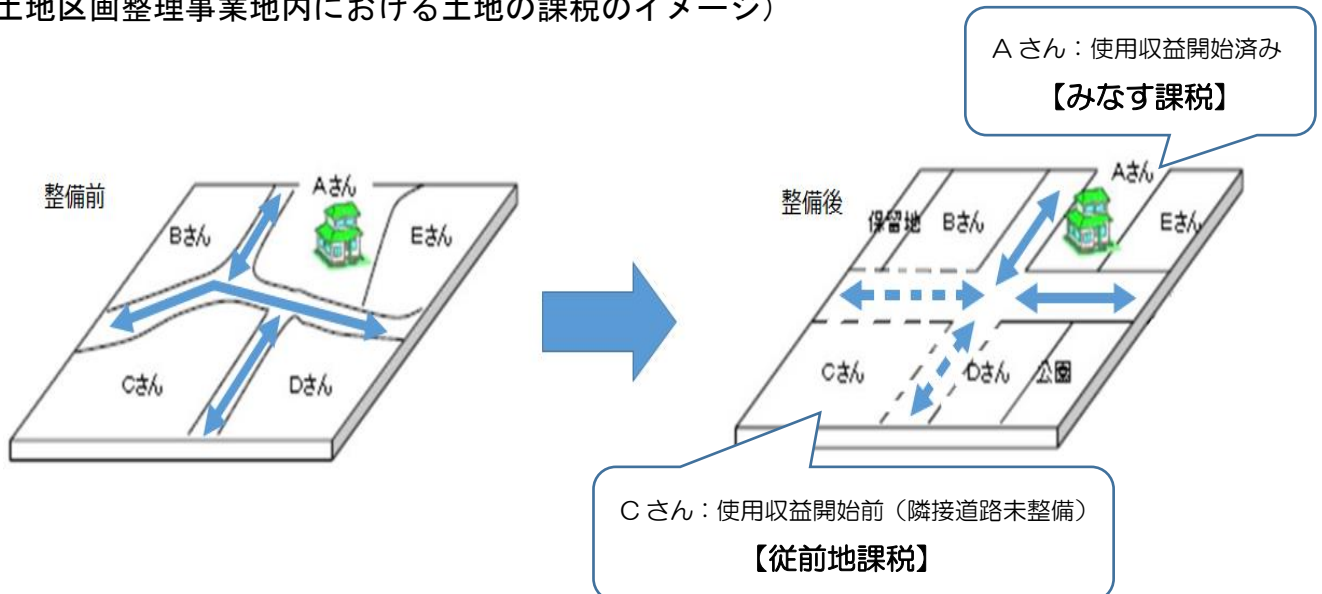
地目	従前地 地積 (㎡)	従前地課税 税相当額 (円)	仮換地 地積 (㎡)	みなす課税 税相当額 (円)	差額 (円)	倍率
田	300	10,800	200	17,879	7,079	1.65
畑	300	14,580	200	22,559	7,979	1.54
雑種地	300	40,320	200	50,848	10,528	1.26
宅地（住宅用地）	300	14,400	200	13,619	-781	0.94
宅地（非住宅用地）	300	40,320	200	50,848	10,528	1.26

※1 各地目とも、従前地地積300㎡、土地区画整理事業に伴う減歩後の仮換地地積200㎡として算出しています。

※2 土地評価に係る補正（土地の不整形、間口の狭小など）は見込まずに算出しています。

※3 税相当額は、一般的な土地の目安として例示しており、個々の状況によって実際の税額とは異なります。

(土地区画整理事業地内における土地の課税のイメージ)



2 みなす課税導入の理由

野中土地区画整理事業については、平成 13 年度より事業を開始し、令和 3 年 8 月末時点での仮換地の使用収益開始率は 54.16%となりました。

事業区域内の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税については、現在、商業ゾーン 2 か所及び一般保留地を除いて、使用収益の開始有無に関わらず、旧路線価を適用した従前地に対する課税方式（従前地課税）となっているため、使用収益を開始した土地に対しては、現況の土地の実態に即した課税ではない税額となっており、使用収益を開始していない従前地と課税の不均衡を生じています。

現状のまま、仮換地の使用収益を開始した土地を、周辺道路が未整備のため使用収益を開始できない土地と同じ課税方式を続けていくことは、土地の実態に即した課税とは言えず、税負担の上からも不均衡を生じることになるため、令和 4 年度から、みなす課税を導入します。

3 固定資産税及び都市計画税の減免について

土地区画整理事業の施行に伴い、従前地及び仮換地のいずれも使用収益を図ることができない土地であり、土地区画整合法第 101 条に基づく補償を受けていない場合は、令和 4 年度以降に減免申請をすることにより、翌納期分から使用収益を開始できることとなった日の属する年度（1 月 2 日から 3 月 31 日までの場合は、翌年度）まで、固定資産税及び都市計画税の減免を受けることができます。（別紙 課税及び減免のイメージ参照）

Q & A

Q 1 : 区画整理地内の土地は、すべてみなす課税に移行するのか？

A 1 : みなす課税の対象となるのは、仮換地の使用収益を開始した土地です。

Q 2 : 仮換地の使用収益を開始できない土地の課税はどうなるのか？

A 2 : 今までどおり、従前地に対する課税を行います。

Q 3 : みなす課税を導入することによって、家屋に係る税額は変わるのか？

A 3 : 家屋に係る税額は、変わりません。

Q 4 : みなす課税の対象になると、従前地に対する固定資産税はどうなるのか？

A 4 : 仮換地に対して、みなす課税が適用されるため、従前地の固定資産税は、課税されません。（二重課税はされません。）

※ このお知らせは、令和 3 年 1 月 1 日時点における野中土地区画整理事業地内の土地に係る固定資産税及び都市計画税の納税義務者様宛てに送付しています。

お問い合わせ先

大利根総合支所市民福祉健康課
市民税務担当

電話 : 0480-72-1315 (直通)