

【研究ノート】

リノベーションまちづくりにおける税務上の課題と租税優遇措置

岩 武 一 郎

Ⅰ 報告の目的と概要⁽¹⁾

¹北九州市においては、主にJR小倉駅を中心とした小倉中心市街地が、従来からビジネスの拠点として機能してきたが、特に平成20年のリーマン・ショック以降、事業所の閉鎖や統廃合の動きが加速し、福岡市への事務所の流出や施設の老朽化、空き室の増加等の影響により賑わいや活力が減少する状況となっていた。また、ビジネス地区の昼間人口の減少等が、商業地区の小売・サービス業の収益にも悪影響を与えることとなっている。

そこで北九州市では、特に小倉中心市街地の活性化策として平成23年度から、リノベーションの手法を取り入れたまちづくり事業（以下「リノベーションまちづくり」という。）を推進している。現在までに小倉中心市街地の遊休不動産の15件の物件を再生し、300人を超える雇用が創出され、さらに中心市街地にある魚町商店街においても、リノベーションまちづくりが始まって以降、通行量が増加に変移するなど、同事業は一定の成果をあげているといえる。

現在行われているリノベーションまちづくりは、まちづくり事業者（家守事業者）が遊休不動産の所有者から物件を賃借し、当該不動産をリノベーションの手法で魅力ある物件に再生し、入居者に転貸することにより、物件オーナー、まちづくり事業者ともに収益を獲得するというスキームにより行われている。つまりこのスキームにおいては、当該不動産の譲渡を伴わないため、譲渡に係る租税負担を考慮する必要はない。しかしその一方で、まちづくり事業者は、あくまで当該不動産の賃借人であって所有者ではないため、たとえば当該不動産を担保とした銀行借入による事業資金の調達ができないこととなり、資金調達に関しては、一定の制約を受けることになる。従ってこのようなことを考慮すれば、まちづくり事業者が、遊休不動産の所有者から当該不動産の譲渡を受け、自らが所有者となったほうが、リノベーションまちづくり事業の一層の推進に繋がると考えられる。

また、遊休不動産の所有者が、当該不動産をまちづくり事業者に対して、無償もしくは低廉な価額での譲渡を希望する事例も発生しているとのことであり、このような好条件により、まちづくり事業者が遊休不動産を取得することが可能であれば、それがリノベーションまちづくりの推進に対して極めて効果的に働くことは明らかであろう。

⁽¹⁾ 本報告は、筆者が北九州市産業政策局より依頼を受け、同市が推進するリノベーションまちづくり政策に関して租税法専門家の立場から作成したものである。

とはいえ、現行税制下においては、このような資産の無償譲渡・低廉譲渡に対しては以下で検討するような課税が行われるため、それに伴い重い租税負担が発生すれば、それはリノベーションまちづくり事業推進の重大な阻害要因となることが予想される。リノベーションまちづくりにより中心市街地の活性化を実現するためには、そのような資産の無償譲渡・低廉譲渡に伴う租税負担に対する軽減措置を設けることが有効であると考えられる。

従って本報告においては、以下の点について調査・検討をおこなうこととする。

- (1) 不動産の所有権移転に伴う、現行税制下における課税関係・租税負担の調査
- (2) リノベーションまちづくりを有効に推進する租税優遇措置の検討

Ⅱ 現行税制における租税負担について

1 前提条件

現行税制における租税負担を試算するにあたっては、以下の条件によるものとする。

- (1) 所有権が移転する資産は、小倉北区魚町2丁目のサンロード付近に所在する土地・建物を想定し、それらの時価（通常の取引価額）は以下のとおりとする。
 - ①土地 100㎡ 路線価 260,000円/㎡
 $260,000\text{円} \times 100\text{㎡} \div 0.8 = 32,500,000\text{円}$
 - ②建物 RC3階建 床面積 300㎡ 単価 50,000円/㎡
 $50,000\text{円} \times 300\text{㎡} = 15,000,000\text{円}$
 - ③① + ② = 47,500,000円
- (2) 土地・建物の取得価額
 - ①土地 5,000,000円
 - ②建物 償却済みと仮定
 - ③① + ② = 5,000,000円
- (3) 所有権移転が売買によるものである場合には、売主は個人または法人とし、買主は法人であるとする。
- (4) 所有権移転が贈与によるものである場合には、贈与者は個人または法人とし、受贈者は法人であるとする。
- (5) 国税のみの試算をおこなうが、不動産取得税の試算はおこなわない。
- (6) 資産の所有期間は5年超であることとし、所得税の税率は15%、法人税の税率は25.5%とする。復興特別所得税、復興特別法人税、消費税等は考慮しない。
- (7) 資産の所有権移転に伴う諸費用やその他の条件は考慮しない。
- (8) 平成27年3月現在の法令を用いるものとする。

2 正常対価による売買がおこなわれた場合

以下の場合においては、土地・建物の通常の取引価額である47,500,000円を譲渡対価とする売買がおこなわれたものとする。

(1) 売主が個人、買主が法人であるとき

①売主（個人）に対する課税

個人である売主に対しては、対価を収入金額とする所得税（分離課税）の課税がおこなわれる。

$$47,500,000円 - 5,000,000円 = 42,500,000円 \text{（長期分離所得金額）}$$

$$42,500,000円 \times 15\% = 6,375,000円 \text{（所得税額）}$$

(根拠条文 所得税法33条3項)

第三十三条 譲渡所得とは、資産の譲渡（建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。以下この条において同じ。）による所得をいう。

2 次に掲げる所得は、譲渡所得に含まれないものとする。

一 たな卸資産（これに準ずる資産として政令で定めるものを含む。）の譲渡その他営利を目的として継続的に行なわれる資産の譲渡による所得

二 前号に該当するもののほか、山林の伐採又は譲渡による所得

3 譲渡所得の金額は、次の各号に掲げる所得につき、それぞれその年中の当該所得に係る総収入金額から当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除し、その残額の合計額（当該各号のうちいずれかの号に掲げる所得に係る総収入金額が当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額に満たない場合には、その不足額に相当する金額を他の号に掲げる所得に係る残額から控除した金額。以下この条において「譲渡益」という。）から譲渡所得の特別控除額を控除した金額とする。

②買主（法人）に対する課税

法人である買主に対しては、課税はおこなわれない（不動産取得税を除く）。

(2) 売主が法人、買主が法人であるとき

①売主（法人）に対する課税

法人である売主に対しては、対価を益金の額とする法人税の課税がおこなわれる。

$$47,500,000円 - 5,000,000円 = 42,500,000円 \text{（所得金額）}$$

$$42,500,000円 \times 25.5\% = 10,837,500円 \text{（法人税額）}$$

(根拠条文 法人税法22条)

第二十二條 内国法人の各事業年度の所得の金額は、当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする。

2 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。

3 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の損金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、次に掲げる額とする。

一 当該事業年度の収益に係る売上原価、完成工事原価その他これらに準ずる原価の額

二 前号に掲げるもののほか、当該事業年度の販売費、一般管理費その他の費用（償却費以外の費用で当該事業年度終了の日までに債務の確定しないものを除く。）の額

三 当該事業年度の損失の額で資本等取引以外の取引に係るもの

4 第二項に規定する当該事業年度の収益の額及び前項各号に掲げる額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従つて計算されるものとする。

②買主（法人）に対する課税

法人である買主に対しては、課税はおこなわれない（不動産取得税を除く）。

3 低い対価による売買がおこなわれたとき

以下の場合においては、土地・建物について、23,000,000円を譲渡対価とする売買がおこなわれたものとする。

(1) 売主が個人、買主が法人であるとき

①売主（個人）に対する課税

個人である売主に対しては、土地・建物の譲渡対価（23,000,000円）が通常取引価額（47,500,000円）の2分の1（23,750,000円）未満であるため、収入金額を通常取引価額とする所得税（分離課税）の課税がおこなわれることになる（いわゆる「みなし譲渡課税」）。

$47,500,000\text{円} - 5,000,000\text{円} = 42,500,000\text{円}$ （長期分離所得金額）

$42,500,000\text{円} \times 15\% = 6,375,000\text{円}$ （所得税額）

(根拠条文 所得税法59条)

第五十九條 次に掲げる事由により居住者の有する山林（事業所得の基因となるものを除く。）又は譲渡所得の基因となる資産の移転があつた場合には、その者の山林所得の金額、譲渡所

得の金額又は雑所得の金額の計算については、その事由が生じた時に、その時における価額に相当する金額により、これらの資産の譲渡があつたものとみなす。

一 贈与（法人に対するものに限る。）又は相続（限定承認に係るものに限る。）若しくは遺贈（法人に対するもの及び個人に対する包括遺贈のうち限定承認に係るものに限る。）

二 著しく低い価額の対価として政令で定める額による譲渡（法人に対するものに限る。）

②買主（法人）に対する課税

法人である買主に対しては、法人税法上、当該法人が土地・建物の通常取引価額（47,500,000円）と譲渡対価（23,000,000円）との差額に相当する金額の収益（受贈益）を得たとされるため、当該受贈益に対する法人税の課税がおこなわれることになる。

$47,500,000円 - 23,000,000円 = 24,500,000円$ （所得金額）

$24,500,000円 \times 25.5\% = 6,427,500円$ （法人税額）

（根拠条文 法人税法22条1項・2項）

第二十二條 内国法人の各事業年度の所得の金額は、当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする。

2 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。

※売主が個人の場合は譲渡対価が通常取引価額の2分の1未満でなければ、収入金額を通常取引価額に引き直す、いわゆるみなし譲渡課税はおこなわれないが、買主側の課税については買主が法人の場合は譲渡対価が2分の1未満でなくとも、単に通常取引価額よりも低いというだけで受贈益に対する課税がおこなわれるため、注意が必要である。

（2）売主が法人、買主が法人であるとき

①売主（法人）に対する課税

法人である売主に対しては、法人税法上、土地・建物の通常取引価額（47,500,000円）と譲渡対価（23,000,000円）との差額に相当する金額につき、いわゆる寄附金として損金不算入となる取り扱いを受けるため（低廉譲渡）、その損金不算入額に対する法人税の課税がおこなわれることになる。

※当該法人の所得金額を10,000,000円、期末資本金等の額を10,000,000円、事業年度の月数を12ヶ月とすると

$47,500,000円 - 23,000,000円 - 5,000,000円 = 19,500,000円$ （寄附金の額）…（イ）

$10,000,000\text{円} \times 2.5 / 100 + 10,000,000\text{円} \times 12 / 12 \times 2.5 / 1,000 = 275,000\text{円}$ (寄附金の損金算入限度額) … (ロ)

(イ) - (ロ) = $19,225,000\text{円}$ (寄附金の損金不算入額)

$19,225,000\text{円} \times 25.5\% = 4,902,375\text{円}$

→ $4,902,300\text{円}$ (法人税額)

(根拠条文 法人税法22条1項、2項、同法37条)

第二十二條 内国法人の各事業年度の所得の金額は、当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする。

2 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。

第三十七條 内国法人が各事業年度において支出した寄附金の額（次項の規定の適用を受ける寄附金の額を除く。）の合計額のうち、その内国法人の当該事業年度終了の時の資本金等の額又は当該事業年度の所得の金額を基礎として政令で定めるところにより計算した金額を超える部分の金額は、当該内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない。

7 前各項に規定する寄附金の額は、寄附金、拠出金、見舞金その他いずれの名義をもつてするかを問わず、内国法人が金銭その他の資産又は経済的な利益の贈与又は無償の供与（広告宣伝及び見本品の費用その他これらに類する費用並びに交際費、接待費及び福利厚生費とされるべきものを除く。次項において同じ。）をした場合における当該金銭の額若しくは金銭以外の資産のその贈与の時における価額又は当該経済的な利益のその供与の時における価額によるものとする。

8 内国法人が資産の譲渡又は経済的な利益の供与をした場合において、その譲渡又は供与の対価の額が当該資産のその譲渡の時における価額又は当該経済的な利益のその供与の時における価額に比して低いときは、当該対価の額と当該価額との差額のうち実質的に贈与又は無償の供与をしたと認められる金額は、前項の寄附金の額に含まれるものとする。

②買主（法人）に対する課税（3（1）②と同じ）

法人である買主に対しては、法人税法上、当該法人が土地・建物の通常取引価額（47,500,000円）と譲渡対価（23,000,000円）との差額に相当する金額の収益（受贈益）を得たとされるため、当該受贈益に対する法人税の課税がおこなわれることになる。

$47,500,000\text{円} - 23,000,000\text{円} = 24,500,000\text{円}$ (所得金額)

$24,500,000\text{円} \times 25.5\% = 6,427,500\text{円}$ (法人税額)

(根拠条文 法人税法22条1項・2項)

3 贈与がおこなわれたとき

(1) 贈与者が個人、受贈者が法人であるとき

①贈与者（個人）に対する課税（3（1）①と同じ）

個人である贈与者に対しては、収入金額を通常取引価額とする所得税（分離課税）の課税がおこなわれることになる（いわゆる「みなし譲渡課税」）。

$47,500,000\text{円} - 5,000,000\text{円} = 42,500,000\text{円}$ （長期分離所得金額）

$42,500,000\text{円} \times 15\% = 6,375,000\text{円}$ （所得税額）

（根拠条文 所得税法59条）

②受贈者（法人）に対する課税

法人である受贈者は、通常取引価額に相当する受贈益を得たことになるため、当該受贈益に対する法人税の課税がおこなわれることになる。

$47,500,000\text{円} \times 25.5\% = 12,112,500\text{円}$ （法人税額）

(2) 贈与者が法人、受贈者が法人であるとき

①贈与者（法人）に対する課税

法人である贈与者に対しては、法人税法上、土地・建物の通常取引価額に相当する金額につき、いわゆる寄附金として損金不算入となる取り扱いを受けるため（無償譲渡）、その損金不算入額に対する法人税の課税がおこなわれることになる。

※当該法人の所得金額を10,000,000円、期末資本金等の額を10,000,000円、事業年度の月数を12ヶ月とすると

$47,500,000\text{円} - 5,000,000\text{円} = 42,500,000\text{円}$ （寄附金の額）…（イ）

$10,000,000\text{円（所得金額）} \times 2.5 / 100 + 10,000,000\text{円（期末資本金等の額）} \times 12 / 12 \times$

$2.5 / 1,000 = 275,000\text{円}$ （寄附金の損金算入限度額）…（ロ）

$(イ) - (ロ) = 42,225,000\text{円}$ （寄附金の損金不算入額）

$42,225,000\text{円} \times 25.5\% = 10,767,375\text{円}$

→10,767,300円（法人税額）

（根拠条文 法人税法22条1項、2項、同法37条）

③受贈者（法人）に対する課税（3（1）②と同じ）

法人である受贈者は、通常取引価額に相当する受贈益を得たことになるため、当該受贈益に対する法人税の課税がおこなわれることになる。

$47,500,000\text{円} \times 25.5\% = 12,112,500\text{円}$ （法人税額）

4 小括

以上、不動産の所有権移転に伴う租税負担の試算をおこなったが、これらの結果によれば、遊休不動産の現所有者と、それを譲り受けるまちづくり事業者ともに重い税負担が発生し、それが無償譲渡・低廉譲渡成立の重大な阻害要因となり得ることが明らかになった。

Ⅲ リノベーションまちづくりを推進する租税優遇措置の検討

1 租税優遇措置の類型と特徴

(1) 租税優遇措置の概要

租税優遇措置とは、担税力その他の点で同様の状況にあるにもかかわらず、なんらかの政策目的の実現のために、特定の要件に該当する場合に、税負担を軽減することを内容とする措置のことをいう⁽²⁾。このような租税優遇措置を設けるにあたっては、憲法14条1項がいわゆる平等権を保障し、政治的・経済的・社会的差別を禁止していることから、設けようとする租税優遇措置が、憲法14条1項に違反しないものとなるための考慮が必要である。租税優遇措置は、担税力の観点からは同様の状況にあるにもかかわらず、税負担のうえで特別の利益を与えるものであるから、憲法14条1項の公平の要請に正面から抵触することは明らかである。ただ、租税優遇措置が憲法14条1項に反して無効となるかどうかは、それが不合理な優遇といえるかどうかにかかっており、この判断にあたって主に問題となるのは、①その措置の政策目的が合理的であるかどうか、②その目的を達成するのにその措置が有効であるか、③それによって公平負担がどの程度に害されるか、といった点にある⁽³⁾。従って、今回リノベーションまちづくりを推進するための租税優遇措置を設ける場合にも、これらの点を考慮する必要があるといえる。

また他方で、租税優遇措置を利用した租税回避行為を防止する必要があることにも配慮が必要であろう。すなわち、租税優遇措置を納税者に利用させるにあたって、その納税者がおこなう取引が政策目的を達成するものであるかどうかを審査し、租税回避目的に当該租税優遇措置が使われることを排除する制度設計をおこなうことが必要である。

(2) 租税優遇措置の類型

租税優遇措置の類型にはさまざまなものがあるが、ここでは不動産の譲渡にかかる優遇措置として、①非課税、②納税猶予、③特別控除、の三つの類型についてそれらの意義、特徴について検討を行なうことにする。

⁽²⁾ 金子宏『租税法第20版』弘文堂（平成27年）87頁。

⁽³⁾ 金子宏前掲注（2）88頁。

①非課税

租税優遇措置における非課税とは、所得概念からは本来所得範囲に含まれるものを、ある政策目的の達成のため課税の対象から除外することをいう。従って、非課税所得は所得計算の範囲から除外され、納税者は非課税とされた所得については、納税義務自体が発生することはない。

また、ある所得が課税の対象から除外されるにふさわしいものであるかを法令上審査するために、非課税の適用にあたっては、必ず申告をしなければならない旨の規定が設けられていることが多い（いわゆる「申告要件」）。さらに、申告時に非課税の適用が認められたとしても、事後に課税除外にふさわしくないものとなったときは、あらためて課税の対象とする旨を定めるものも多い。

租税優遇措置としての非課税は、原則として、ある所得が恒久的に課税されないこととなるため、政策誘引措置としての効果は適格組織再編税制や圧縮記帳制度のような課税の繰延措置に比べ、高いと考えられる。

現行税制下においては、土地・建物の所有権移転にかかる非課税制度の代表的なものとして、公益法人等に財産を寄附した場合の譲渡所得等の非課税の特例（租税特別措置法40条）がある。この制度は、個人が土地、建物などの資産を公益法人等に寄附した場合において、その寄附が教育または科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与することなど一定の要件を満たすものとして国税庁長官の承認を受けたときは、この寄附にかかる所得税を非課税とする制度である。この特例においては、承認要件として、（イ）寄附が教育または科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与すること、（ロ）寄附財産が、その寄附日から2年以内に寄附を受けた法人の公益を目的とする事業の用に直接供されること、（ハ）寄附により寄附した人の所得税の負担を不当に減少させ、または寄附した人の親族その他これらの人と特別の関係がある人の相続税や贈与税の負担を不当に減少させる結果とならないこと、を定めており、また、承認を受けた後、承認要件に該当しなくなった場合には、国税庁長官は、いつでもその承認を取り消すことができる旨の規定をしている。これらの点は、リノベーションまちづくり事業を推進するための租税優遇措置を設ける際に参考となると思われる。

②納税猶予

租税は納期限までに納付すべきであり、納期限を経過すると納税義務は履行遅滞となり、その場合には徴収手続きがおこなわれることとなるが、一定の要件に該当する場合には、納期限経過後における納税義務の履行を猶予すること（徴収を差し控えること）がある。これを納税の猶予という。従って、納税の猶予の場合には、非課税の場合と異なり、納税義務自体は存在することになる。租税特別措置として納税の猶予が利用される代表的なものとして、（イ）農業相続人が農地等を相続した場合の納税猶予の特例（租税特別措置法70の7）や（ロ）非上場

株式等についての相続税の納税猶予（租税特別措置法70の7の2）などがあげられる。（イ）は、農地を農業目的に使用している限りにおいては、到底実現しない高い評価額により相続税が課税されてしまうと、農業を継続したくても相続税を払うために農地を売却せざるを得ないという問題が生じるため、自ら農業経営を継続する相続人を税制面から支援するために昭和50年に設けられた制度である。（ロ）は、中小企業の事業の円滑な承継の阻害要因としての、相続財産である取引相場のない株式に係る多額の相続税負担を軽減するために平成21年に設けられた制度である。いずれの制度においても、一定の要件を満たす場合に納税猶予が適用され、最終的には納税義務が免除されることになる。また、最終的に納税義務が免除されるまでの間に、立法趣旨に合わない状態となった場合には、納税猶予が打ち切れ、猶予された税額を納付しなければならないこととなる。これらの納税猶予の制度は、主に相続税や贈与税の租税優遇措置として利用されることが多い。

③特別控除

不動産を譲渡した場合に発生する譲渡所得の金額は、原則として総収入金額から資産の取得費および譲渡費用の合計額を控除した金額であるが、その不動産の譲渡が一定の政策目的を実現するためのものに該当する場合には、一定の特別控除額が更に差し引かれ、納税者の所得税負担が軽減されることにより、政策目的の実現に一定の効果を発揮することになる。たとえば、土地収用法に基づく収用等によって、強制的に譲渡がおこなわれた場合に、当該譲渡所得の計算上、特別に5,000万円の控除が認められている（租税特別措置法33条の4）。また、居住用財産を譲渡した場合の譲渡所得については、特別に3,000万円の控除が認められている。従って、このような特別控除を利用した租税優遇措置を設ける場合には、特別控除額を超える所得金額には、租税優遇の効果が及ばないということに注意を払う必要がある。

2 リノベーションまちづくり推進に適合する租税優遇措置

(1) 認定リノベーション事業に係る非課税制度の概要

以上、租税優遇制度のあり方について検討をおこなってきたが、リノベーションまちづくり推進に適合する租税優遇制度としては、租税特別措置法40条に規定される、いわゆる「公益法人等に財産を寄附した場合の譲渡所得等の非課税の特例」を手本とした、譲渡所得に係る所得税（譲渡人が個人の場合）や無償譲渡に係る法人税（譲渡人が法人の場合）を非課税とし、また同時に譲受人（法人を想定）の受贈益に係る法人税を非課税とする制度を設けるのが適当であると思われる。従って、以下そのような制度の概要について提案をおこなうことにする。

(認定まちづくり事業者に財産を寄附した場合の所得税・法人税等の非課税の特例)

①個人または法人が所有する土地・建物等の財産を認定まちづくり事業者に寄附もしくは低額

譲渡（以下、「寄附等」という。）した場合において、その寄附等がリノベーションまちづくりの推進に著しく寄与することなど一定の要件を満たすものとしてリノベーションプラン評価委員会の承認を受けたときは、寄附等をおこなった個人または法人に対する所得税・法人税等、および寄附等を受けた認定まちづくり事業者に対する法人税等について非課税とする。

（注）

（イ）非課税制度の対象となる認定まちづくり事業者とは、リノベーションまちづくりの事業主体としてリノベーションプラン評価委員会の認定を受けた事業者（法人）をいうものとする。

（ロ）低額譲渡とは、通常取引価額の2分の1に満たない金額で譲渡をおこなう取引を指すものとする。

②承認要件について

リノベーションプラン評価委員会の承認を受けるためには、次の全ての要件を満たす寄附等であることが必要とする。

（要件1）

寄附等がリノベーションまちづくりの推進に著しく寄与すると認められること。（具体的には、寄附等される財産が、リノベーションまちづくりに適合する資産であるか、寄附等される財産に係るリノベーションまちづくり事業の計画は妥当なものであるか等につき総合的に検討をおこない、承認の可否を審査することとなる。）

（要件2）

寄附等された財産が、その寄附等がされた日から3年以内に寄附等を受けた認定リノベーション事業者の事業の用に直接供されること。

（要件3）

寄附等により、寄附等した個人または法人の所得税・法人税等の負担を不当に減少させ、または寄附等した個人の親族その他これらの人と特別の関係のある人の相続税や贈与税の負担を不当に減少させる結果とならないこと。

③非課税とする対象税目について

（譲渡人に係るもの）

（イ）個人～所得税、消費税（個人が事業者である場合）

（ロ）法人～法人税、消費税

※これらに係る住民税も非課税の対象とする。

（譲受人に係るもの）

（イ）法人～法人税および法人県民税、法人市民税

不動産取得税、登録免許税、固定資産税（取得から3年間のみ）

④承認を受けた後、承認要件に該当しなくなったときについて

リノベーションプラン評価委員会の非課税承認を受けた寄附等であっても、その後承認要件に該当しなくなった場合には、リノベーションプラン評価委員会は、いつでもその承認を取り消すことができるものとする。

(2) 非課税承認を受けるための手続き

①リノベーションプラン評価委員会の承認を受けようとする者は、「認定リノベーション事業に係る非課税制度の承認申請書」を提出する必要がある。

②申請書を提出するのは、当該寄附等に係る非課税承認を受けようとする、譲渡人および譲受人となる。

③申請書の提出期限については、寄附等が行われる以前の段階で非課税承認を行う方が良いか、もしくは措置法40条と同様に寄附等の日から4ヶ月以内とするか、検討の余地がある。

④まちづくり事業者の認定および寄附等の非課税承認の主体となるリノベーションプラン評価委員会について

(イ) 非課税承認について強力な権限を有することになるため、公正な運営が確保されることが求められる。

(ロ) 委員会の構成について、どのような専門的知見が必要とされるか考慮が必要であろう。

(ハ) 委員会のみで強力な権限をもたせるのを避けるために、委員会の役割を市長に対する諮問にとどめ、最終的に非課税承認を市長が行うようにすることも考えられよう。

(3) その他

以上、本報告書においては、リノベーションまちづくり事業の更なる推進を図るため、財産の寄附等が行われた場合における、譲渡人・譲受人に係る租税負担を試算し、そのような場合における租税負担が多大なものであり、それがリノベーションまちづくり事業推進の重大な阻害要因となることを明らかにした。そしてそのような分析を基に、当該事業を推進する方策として、租税優遇制度の活用による提案を行った。このような租税優遇制度を活用することにより、リノベーションまちづくりに対する投資が促進され、事業が加速化することが十分予想され、ひいては北九州市における地方創生の一翼を担う制度となることが期待される。