

八戸駅西土地区画整理区域内の土地における 「みなす課税」Q&A

Q：「みなす課税」とは何ですか。

A：土地の固定資産税は、原則として土地登記簿に登録されている所有者・土地に課税を行うこととなっています。

一方、区画整理事業施行区域内の、仮換地（保留地）を使用収益できる土地は、登記簿とは異なる土地（場所・地積）を使用することとなります。この状況で登記簿に基づいた従前地への課税を続けることは、使用実態に即したものとは言えず、税負担の上からも不合理・不均衡を生じることになります。

「みなす課税」とは、このような区画整理事業施行区域内の仮換地として使用収益が開始された土地について、対応する従前地の登記簿に登録されている所有者（保留地は権利者）を所有者とみなして課税を行うものです。

Q：「みなす課税」が適用される土地はどのような土地ですか。

A：①平成30年度～令和2年度まで

使用収益開始通知済の土地のうち、基準日である1月1日現在で、実質的に使用されている土地に適用となります（例：平成31年1月1日現在で使用している場合、平成31年度は「みなす課税」の対象となります）。

②令和3年度以降

実質的に使用されている又はされていないに関わらず、使用収益開始通知済の土地すべてに適用となります（空き地も「みなす課税」が適用されます）。

Q：「実質的に使用されている土地」とはどのような状態ですか。

A：次のいずれかに当てはまるような土地のことです。

▽住宅・店舗等、建物がある土地。

▽駐車場・資材置場等として使用している土地。

▽住宅・店舗等に付随する駐車場・庭・広場等として使用している土地。

▽倉庫・物置・ソーラーパネル等を置いている土地（土地の一部だけに物置等がある場合等も、実質的に使用されている土地と認定されます）。

Q：「みなす課税」の対象になると、土地の固定資産税はどうなりますか。

A：一般的には土地区画整理事業の実施による道路など公共施設の整備や、土地の整形化等により、土地1㎡あたりの評価額はおおむね上昇することが予想されます。

固定資産税は、評価額の増減、地積の増減等の条件により異なるため、上昇及び下落については一概には言えません。

Q：使用収益開始通知が出ていない土地の固定資産税はどうなりますか。

A：従前地課税のままとなります。

（「従前地課税」とは、仮換地先が使用できる状態に至っていない（使用収益が開始されていない）場合、従前地での課税を継続することです。）

Q：「みなす課税」の地目、地積はどのように決まりますか。

A：地目については、基準日である毎年1月1日現在の実際の使用状況に合わせた地目で評価します。

地積については、仮換地指定通知に記載された地積（保留地の場合は契約地積）となります。

Q：自分の所有する土地すべてが同時にみなす課税の対象となりますか。

A：「みなす課税」の適用開始年度は、土地の利用状況ごとに決定されます。よって同一所有者の土地でも、みなす課税の適用開始年度が異なる場合があります。

Q：「みなす課税」の対象になると、従前地に対する土地の固定資産税はどうなりますか？

A：仮換地先に対して「みなす課税」が適用された場合、従前地の固定資産税は課税対象外となるため二重に課税することはありません。

【お問合せ】

〒031-8686 八戸市内丸一丁目 1-1（市庁別館 3 階）

八戸市財政部 資産税課 土地グループ

電 話：0178-43-9234（直通） F A X：0178-41-2055