

課税範囲及び課税開始時期の検討

資料8

	案1:地区計画区域全域に課税	案2:開発区域のみに課税
課税対象	地区計画区域全域	地区計画区域の内、 開発許可がおりた範囲
課税から除かれる区域	なし	一部の開発許可がおりていない区域 (既存宅地・農地・駐車場等)
課税開始時期	地区計画決定されたタイミング	開発許可がおりたタイミング
課税の複雑度	○ 課税対象の範囲、課税時期が明確	△ 課税対象の範囲、課税時期が細分化され、年度とともに重層化し難解
地区計画区域内の課税の均衡性	○ 地区計画区域全体の土地、家屋の利用価値の向上が見込まれるものであるため、全域に地区計画決定された時点で課税をすることで、地区計画区域内の課税の均衡が保たれる。	× 地区計画区域全体の土地、家屋の利用価値の向上が見込まれるものであるが、課税される区域と課税されない区域が混在するため、地区計画区域内の課税の均衡が保たれない。
市街化区域との課税の均衡性	○ 市街化調整区域が市街化区域に編入されると、地域の一体的な開発・整備が促進されるため、区域内のすべての土地及び家屋について、市街化区域に編入された年の翌年度から、都市計画税が課税されます。 地区計画も、地域の一体的な開発・整備を促進するための都市計画の一つであるため、地区計画区域全域に地区計画決定された時点で課税をすることで、市街化区域との課税の均衡が保たれる。	× 市街化調整区域が市街化区域に編入されると、地域の一体的な開発・整備が促進されるため、区域内のすべての土地及び家屋について、市街化区域に編入された年の翌年度から、都市計画税が課税されます。 地区計画も、地域の一体的な開発・整備を促進するための都市計画の一つですが、課税される区域と課税されない区域が混在するため、市街化区域との課税の均衡が保たれない。