

## 住宅建替え中の土地に係る 固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例について

毎年1月1日（賦課期日）現在、住宅の敷地となっている土地（住宅用地）については、住宅用地に対する課税標準の特例措置により、固定資産税・都市計画税が軽減されています。この特例は、賦課期日時点で建築中（未完成）の敷地については、原則として適用されませんが、次の適用要件をすべて満たす場合に限り、申告により継続して特例が適用されます。

適用要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 当該土地が、<b>前年度の賦課期日において住宅用地</b>であったこと。</li> <li>② 当該土地において、<b>住宅の建設が当該年度の賦課期日において着手</b>されており、当該住宅が<b>翌年度の賦課期日までに完成</b>するものであること。</li> <li>③ 住宅の建替えが、<b>建替え前の敷地と同一の敷地において行われる</b>ものであること。</li> <li>④ 前年度の賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度の賦課期日における当該土地の所有者が、<b>原則として同一</b>であること。</li> <li>⑤ 前年度の賦課期日における当該住宅の所有者と、建替え中の住宅の所有者(建築主)が、<b>原則として同一</b>であること。</li> </ul>
提出書類	住宅建替え中の土地に係る固定資産税・都市計画税の課税標準の特例申告書
申告期間	既存の住宅を取り壊した年の <b>翌年1月31日まで</b>
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替え前後で住宅用地地積及び住居の数に変更がある場合、当該特例の適用範囲は建替え前後でいずれか小さい方となります。</li> <li>・ 適用要件②について、住宅の建設の着手の時点とは、<u>水盛り、遣り方の段階にあるもの、杭打ち工事、地盤改良工事、山留め工事、根切り工事に係る工事が開始された時点</u>のことをいい、整地、地鎮祭、仮囲いの設置等の行為は該当しません。</li> <li>・ 適用要件③について、建替え前後で敷地の利用形状等に変更があった場合、建替え前の住宅の敷地に該当する部分について当該特例が適用されます。この場合において、<u>建替え後の敷地のうち半分以上が建替え前の敷地に該当している必要があります</u>。</li> <li>・ 適用要件④⑤について、「原則として同一であること」とは、<u>所有者の親族(民法第725条に規定する親族)が住宅を建て替える場合、建替え前後で共有者の少なくとも1人以上が同一の場合を含みます</u>。</li> <li>・ 所有者が法人の場合でも特例適用対象となりますが、<u>所有者が法人から法人代表者である個人となった場合等は「所有者が原則として同一である」とは認められません</u>。</li> </ul>

