

住宅の建替えを予定している土地の所有者のみなさま

固定資産税・都市計画税

住宅建替え中の土地に係る住宅用地の特例措置について

年をまたいで建替え工事をする場合は、原則として特例措置が適用されません

固定資産税の賦課期日である1月1日現在で、居住用家屋の敷地となっている土地の固定資産税・都市計画税については、住宅用地の課税標準の特例制度があり、さら地等と比較し税額が軽減されています。

しかし、1月1日現在において住宅建替えの工事中の場合は、当該土地の上に居住用の家屋が存在しないため、住宅用地の特例措置が該当しないことになります。

ただし、例外として

一定の要件に該当する場合には、住宅用地の特例措置が受けられます

同一敷地内での住宅の建替えで、以下の要件のすべてに該当する場合には、1月1日現在において工事期間中であっても、例外的に住宅用地の特例措置を適用させることができます。

◆ 住宅建替え中の土地に係る住宅用地特例措置の適用要件

- (1) 当該土地にかかる前年度分の固定資産税が住宅用地の特例措置を受けていること。
- (2) 当該土地において、1月1日現在で建替えにかかる住宅の建築工事に着手していること。
- (3) 住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地で行われるものであること。
- (4) 前年度分(建替え前)の住宅の固定資産税の納税義務者(所有者)と、建替え後に新築される住宅の所有者が原則として同一であること。
- (5) 前年度分(建替え前)の当該土地の固定資産税の納税義務者(所有者)と、建替え後の当該土地の所有者が原則として同一であること。

※ (2)の「建築工事に着手」とは、新築住宅に係る基礎工事(水盛り、遣り方、根切り等)に着手している状態のことを指し、建替え前の住宅の解体工事や土地の造成工事の段階は含みません。

※ (4)・(5)の「原則として同一」については、建替え後の所有者が、建替え前の所有者を含む共有名義、建替え前の所有者の配偶者、直系血族及びその配偶者である場合を含みます。

上記の要件すべてに該当することが見込まれる土地の所有者様には、12月から1月上旬までの間に、山形市資産税課より、建替え中における住宅用地特例を受けるために必要な書類の提出に関するご案内をお送りする予定です。

ご不明な点は、下記担当にお問い合わせください。

【必要書類】

- ① 「固定資産税の住宅用地等申告書」(山形市所定の様式)
- ② 住宅の新築に係る工事契約書の写し(1月1日現在で建築工事中であることを確認できるもの)
- ③ 建築中の住宅の平面図(住宅の新築であることを確認できるもの)

【参考】住宅用地の課税標準の特例率

	固定資産税	都市計画税
1 小規模住宅用地(敷地のうち住宅1戸当たり200㎡までの部分)……………	1/6	1/3
2 一般住宅用地(小規模住宅用地部分を超え、家屋面積の10倍までの部分)……	1/3	2/3

【担当・お問い合わせ】

山形市財政部資産税課 家屋第一係・家屋第二係

TEL 023(641)1212 (内線 317・318・365・370)