

賦課期日（1月1日）に住宅を建替え中の土地の 住宅用地の特例適用について

賦課期日（1月1日）時点で、住宅の敷地として利用されている土地には住宅用地の特例措置が適用され、固定資産税・都市計画税が軽減されています。住宅を建築中または建築予定の土地（更地）に関しては、原則として上記特例が適用されません。

しかし、下記の要件をすべて満たしている場合、住宅用地の特例を継続して受けることができます。

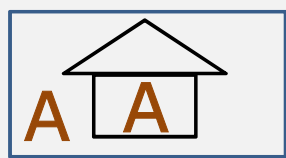
立川市では、市職員が要件を確認し、適用の有無を判断しているため申告書等書類の提出は必要ありません。

特例要件

- ①当該土地が、**前年度の賦課期日現在、住宅用地**であったこと。
- ②当該土地において**住宅の建築が当該年度の賦課期日において着手(☆1)**されていること。
- ③住宅の建替えが、建替え前の敷地と原則として**同一の敷地(☆2)**において行われるものであること。
- ④**前年度の賦課期日における当該土地・住宅(家屋)の所有者と、当該年度の賦課期日における当該土地・住宅(家屋)の所有者が、原則として同一であること。(☆3)**

例

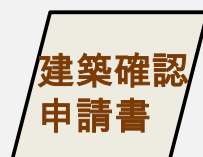
前年度賦課期日（1月1日）



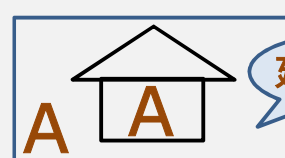
- ・土地の所有者 A
- ・家屋の所有者 A
- ・評価：一般住宅用地



- ・家屋取り壊し
- ・建築確認申請書提出
(～当該年度賦課期日)



当該年度賦課期日（1月1日）



- ・土地の所有者 A
- ・家屋の建築主 A
- ・評価：一般住宅用地継続

詳細条件

特例要件の下線部(☆1～3)についての詳細になります。

☆1: 着手の判断

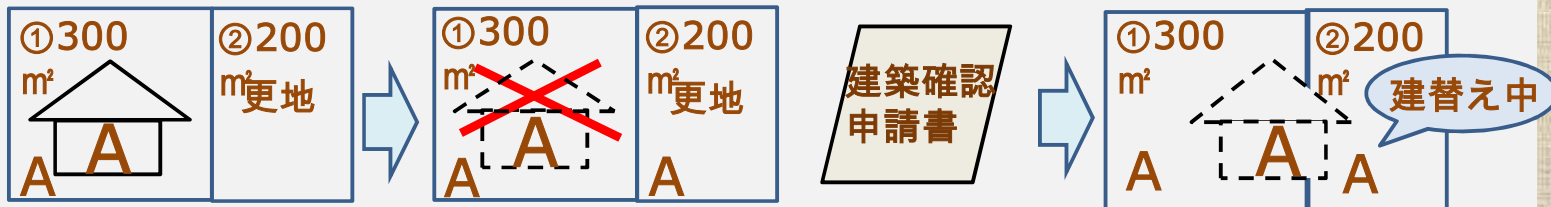
当該年度に係る賦課期日時点で、新築工事の着手がされていなかった場合にも特例を適用できる場合があります。

- ①当該年度の賦課期日時点において、**既存家屋の取り壊し**がされており、
- ②当該年度の賦課期日現在、**建築確認申請書を提出しており、かつ当該年度の賦課期日後の3月末までに住宅の新築工事(水盛、遣り方、根切等)に着手している**場合。

☆2: 同一の敷地

建替え後の敷地が拡大する場合も、住宅用地の特例の適用は、**従前の住宅の敷地を限度**とします。

前年度賦課期日(1月1日) → 家屋取り壊し → 当該年度賦課期日(1月1日) ①②に跨って建築中



- ・土地の所有者 ①A ②A
- ・家屋の所有者 A
- ・評価: ①一般住宅用地
②非住宅用地

- ・家屋取り壊し
- ・②の更地まま
- ・建築確認申請書提出
(～当該年度賦課期日)

- ・土地の所有者 ①A ②A
- ・家屋の所有者 A
- ・評価: ①一般住宅用地
②非住宅用地

上記の場合、住宅用地の特例適用敷地は、①の300m²になります。(①と②を合筆し、500m²の土地になった場合も同じです。)

☆3: 所有者の同一性

- ・「住宅の所有者」とは、納税義務者のことであり、実際の居住者ではありません。
- ・親族間(所有者の配偶者や直系血族及びその配偶者)も認めます。
- ・共有で所有の場合、全員ではなく一部が同一または親族であることが確認できれば特例を適用します。
- ・法人も、「所有者」であるため、特例適用の対象となります。しかし、個人名義の住宅を取り壊して、法人名義で新築した場合は、別人格にあたるため、住宅用地の特例措置は適用されません。

Q & A

建替えによる住宅用地の特例の適用年度の翌年度の賦課期日に建築工事が完了しなくても引き続き住宅用地の特例を継続して受けることができますか？

原則、当該家屋の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、かつ翌年度に係る賦課期日までに完成する必要があります。

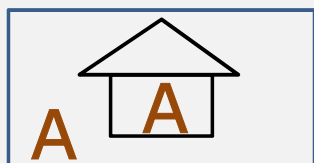
しかし、当該翌年度の賦課期日に当該土地において、適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建設工事が進行中であることが、客観的に見て取れる状況の場合には住宅用地の特例を引き続き適用します。

住宅付きの土地を前年度賦課期日以降に購入し、その後当該年度賦課期日までに住宅を壊し、新築を建てるときはどうなりますか？

前年賦課期日(1月1日)

Bが住宅と土地を購入→取り壊し

当該年度賦課期日(1月1日)



- ・土地の所有者 A
- ・家屋の所有者 A
- ・評価: 一般住宅用地

- ・土地の所有者 B
- ・家屋の所有者 B → 取り壊し

- ・土地の所有者 B
- ・家屋の所有者 B
- ・評価: 非住宅用地

上記のような場合、前年度賦課期日と当該年度賦課期日の所有者が異なるため、特例は適用されません。しかし、家屋が賦課期日に完成していれば、通常通り所有者Bに対して住宅用地の特例が適用されます。

ご不明点、詳細については、課税課土地係まで、お問い合わせください。

☆ 財務部課税課土地係 代表(042)-523-2111 内線1215. 1216. 1217 ☆