

## 新築住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免について（通達）

平成 12 年 3 月 31 日

11 主資計第 395 号

主 税 局 長 決 定

改正 平成 13 年 3 月 2 日 12 主資計第 342 号

平成 15 年 2 月 12 日 14 主資計第 444 号

平成 16 年 3 月 11 日 15 主資計第 433 号

平成 17 年 3 月 18 日 16 主資計第 467 号

平成 18 年 3 月 17 日 17 主資計第 616 号

平成 19 年 3 月 22 日 18 主資計第 563 号

平成 20 年 4 月 30 日 19 主資計第 520 号

### 1 減免要綱の要旨

新築された住宅（後記 2 の住宅に限る。）については、新たに固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）が課されることとなった年度から 3 年度間に限り、地方税法附則（以下「法附則」という。）第 15 条の 6 第 1 項若しくは第 2 項又は同法附則第 15 条の 8 第 1 項若しくは第 3 項から第 5 項までに規定する固定資産税の減額（以下「住宅減額」という。）の適用を受け、住宅については、固定資産税等を 10 割減免し、それ以外の住宅については 5 割減免することとされている。

### 2 減免の対象となる住宅

減免要綱に定める新築住宅の固定資産税等の減免（以下「新築住宅減免」という。）の対象となる住宅は、平成 12 年 1 月 2 日から平成 21 年 1 月 1 日までの間に新築された住宅である。

(1) 住宅とは、人の居住の用に供する家屋で別荘以外のものをいう。

ア 別荘とは、専ら保養の用に供するものをいう。遠距離通勤者が職場の近くに所有している家屋で平日はそこに居住している家屋、週末を家族と過ごすなどのための家屋については、最低限毎月 1 日以上利用しているものは、別荘ではなく住宅に含めるものである。

イ 住宅には、専用住宅のみならず併用住宅（その一部を居住の用に供する家屋）、共同住宅（多数の人の用に供する家屋）など家屋のうち人の居住の用に供する部分を有する家屋を含み、自己居住用であると貸家用であるとを問わない。

(2) 新築住宅減免は、新築された住宅に限り適用されるものであるため、移築された住宅は対

象とならない。

新築であるかどうかの判定については、使用されている建築資材によって判定するものではなく、新たに一個の住宅が建築されたものかどうかによって判定する。一部古材又はすべて古材を使用している場合でも新築住宅減免を適用できる。

- (3) 母屋と付属家が同時に新築された場合には、住宅と一体となって効用を果たしている場合には、別棟であったとしても両者併せて一つの住宅として減免対象とする。

なお、自家用ガレージで母屋と一体となっているものは、居住部分に含まれるものとする。

- (4) 新築住宅減免の対象となる住宅とは、新築後、まだ人が居住していなくても居住の用に供する目的で新築したものであればよく、新築後に人が居住していることを要しない。

### 3 住宅減額と新築住宅減免との関係

- (1) 住宅減額では、居住部分の家屋全体に対する割合、床面積などの要件が定められているが、新築住宅減免ではそれらの要件を問わず前記2の住宅として認定しうるものは減免対象とする。
- (2) 住宅減額の適用を受けることのできる住宅にあつては、固定資産税では、まず住宅減額を適用し、その後の残りの税額に対して新築住宅減免を適用する。都市計画税については住宅減額はないことに留意のこと。

### 4 減免割合

新築住宅減免に係る固定資産税等の減免割合は、次の区分に応じそれぞれに定める割合とする。

- (1) 次のアからオまでに掲げる家屋で住宅減額の適用を受けているものについては、固定資産税等（住宅減額の適用後の税額のうち 120 m<sup>2</sup>以下の部分に相当する税額に限る。）の減免割合を 10 割とする。

この場合、新築住宅減免の計算の基礎となる税額は、固定資産税にあつては、当初税額（課税標準額×税率）から住宅減額の相当税額を減算した後の税額（以下「減額後税額」という。）であり、都市計画税にあつては、当初税額そのものである。

ア 一般の新築住宅に対する固定資産税の減額（法附則第 15 条の 6 第 1 項及び第 2 項）の適用を受けている住宅

イ 特定市街化区域にある農地について転用の届け出をし、貸家住宅を新築したことにより固定資産税の減額（法附則第 15 条の 8 条第 1 項）の適用を受けている住宅

ウ 市街地再開発事業の施行によって従前の所有者が権利変換計画又は管理处分計画に基づき従前の権利に対応するものとして住宅等を取得したことにより、固定資産税の減額

(法附則第 15 条の 8 条第 3 項)の適用(住宅部分として減額割合が適用されているもの。)を受けている住宅

エ 高齢者向け優良賃貸住宅として固定資産税の減額(法附則第 15 条の 8 条第 4 項)の適用を受けている住宅

オ 防災街区整備事業の施行によって従前の所有者が権利変換計画に基づき従前の権利に対応するものとして住宅等を取得したことにより、固定資産税の減額(法附則第 15 条の 8 条第 5 項)の適用(住宅部分として減額割合が適用されているもの。)を受けている住宅

(2) 前記(1)に掲げる住宅以外の住宅については、固定資産税等の減免割合を 5 割とする。

この場合、新築住宅減免の計算の基礎となる税額は、その住宅に係る固定資産税及び都市計画税のそれぞれの当初税額である。

## 5 減免税額の算出

(1) 前記 4(1)ア、エの場合の減免税額

	住宅床面積が 120 m <sup>2</sup> 以下の部分(10 割減免)	住宅床面積が 120 m <sup>2</sup> 超の部分(5 割減免)	減 免 合計額
固定資産税	{(当初税額×住宅部分割合) - 住宅減額} × 1.0 (a)	(当初税額×住宅部分割合) × 0.5 (b)	(a) + (b)
都市計画税	(当初税額×住宅部分割合) × 1.0 (c)	(当初税額×住宅部分割合) × 0.5 (d)	(c) + (d)

ア 住宅部分割合(後記(3)において同じ。)

(ア) 表中(a)及び(c)の住宅部分割合は、 $\frac{120\text{m}^2\text{までの住宅部分面積}}{\text{総床面積}}$ である。

「120 m<sup>2</sup>までの住宅部分面積」とは、住宅総床面積が 120 m<sup>2</sup>未満の場合はその面積であり、120 m<sup>2</sup>以上の場合は 120 m<sup>2</sup>である。

(イ) 表中(b)及び(d)の住宅部分割合は、 $\frac{120\text{m}^2\text{超の住宅部分面積}}{\text{総床面積}}$ である。

「120 m<sup>2</sup>超の住宅部分面積」とは、住宅総床面積から 120 m<sup>2</sup>を減算した後の面積である。

イ 減免税額算出にあたっての留意事項

(ア) 併用住宅にあつては、住宅部分の床面積は独立的に区画された家屋の一の部分の床面

積のうち人の居住の用に供する部分の床面積（共用部分がある場合には、その部分は後記(イ)と同様とする。）とする。

(イ) 共同住宅にあっては、共用部分があるときは、その部分の床面積をこれを共用すべき独立的に区画された各部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入した後の面積とする。

(ウ) 区分所有に係る家屋については、新築住宅減免の認定は、各専有部分（共用部分がある場合はあん分した面積を加算した後の面積とする。）ごとに行うものであるが、賦課期日現在（後記8(2)参照）一部が分譲されている場合の未分譲部分については、未分譲の各部分を各個の専有部分として取り扱う。

また、同一の者が一棟内に別個に登記した2以上の専有部分を所有している場合も、別個の専有部分として認定する。

(I) 区分所有する目的で建築された住宅で、賦課期日現在において、すべてが未分譲となっているため、区分所有登記が行われていない住宅については、区分所有に係る住宅以外の共同住宅として取り扱う。

(2) 前記4(1)イの場合の減免税額

減免税額の算出については、前記(1)と同様とする。

なお、住宅減額の対象面積は100㎡までとなっていることから、100㎡以上120㎡以下の部分の税額については全額減免する。

(3) 前記4(1)ウ、オの場合の減免税額

	住宅床面積が120㎡以下の部分（10割減免）	住宅床面積が120㎡超の部分（5割減免）	減免合計額
固定資産税	{(当初税額×住宅部分割合) - 住宅減額} × 1.0 (a)	{(当初税額×住宅部分割合) - 住宅減額} × 0.5 (b)	(a) + (b)
都市計画税	(当初税額×住宅部分割合) × 1.0 (c)	(当初税額×住宅部分割合) × 0.5 (d)	(c) + (d)

(4) 前記4(2)の場合の減免税額

	住宅床面積に条件なし（5割減免）	減免額
固定資産税	当初税額 × 住宅部分割合 × 0.5 (a)	(a)
都市計画税	当初税額 × 住宅部分割合 × 0.5 (b)	(b)

表中(a)及び(b)の住宅部分割合は、 $\frac{\text{住宅総床面積}}{\text{総床面積}}$ である。

## 6 減免対象期間

新築住宅減免は、新築住宅に対して新たに固定資産税等が課されることとなった年度から3年度分に限りに行う。

- (1) 新築時に住宅として認定されていた家屋が、その後に改築されて住宅以外の用途に供されている場合には、住宅に該当しないこととなった年度の翌年度以降の各年度については減免を適用しない。
- (2) 新築時に住宅として認定されなかった家屋が、その後に住宅に増改築された場合には、減免の対象とならない。

ただし、新築時に住宅として認定されていた家屋が、その後に増改築がなされ、その増改築部分が住宅として認定しうるものである場合には、増改築前の既存の住宅に適用している減免の残余の年度分（後記8(2)参照）に限り、増改築部分についても減免を適用する。

- (3) 新築住宅の減免適用期間中に、その家屋の所有権が他の者に移転した場合には、新所有者については前所有者に適用している減免の残余の年度分限り減免を適用する。

## 7 減免申請書の提出

- (1) 新築住宅減免は、原則として所有者から「固定資産税減免申請書」（都税条例施行規則第146号様式。以下「減免申請書」という。）が提出された場合に減免の可否を決定するものである。（都税条例第134条第3項）

ただし、実地調査により新築住宅減免の対象となる家屋であることを確認できる場合には、減免申請書の提出の有無にかかわらず、新築住宅減免を適用することができる。

- (2) 新築住宅減免の適用を受けた家屋については、その後の年度の賦課期日において引き続き住宅であるものは、減免申請書の提出を必要としない。

なお、住宅以外の用途に変更することにより、新築住宅減免の対象とならなくなった場合には、固定資産税等の減免を受けていた家屋の所有者は、その旨を申告しなければならない。（都税条例第134条第4項）

## 8 新築住宅減免の認定時期等

- (1) 新築住宅減免は、減免申請書の提出時の状況ではなく賦課期日現在の状況によって判断するものとする。

新築住宅減免は、住宅減額の適用の有無により減免割合が異なるなど住宅減額と密接に関係していることから、住宅減額との均衡の観点から特例的に取り扱うものである。

- (2) 新築住宅減免は、減免申請があった日（前記7(1)ただし書に該当する場合を含む。）の属す

る年度を単位として減免する。

また、減免の適用を受けている年度の途中において、住宅以外の用途へ利用を変更した場合にも、その年度分に限り減免を継続する。

## 9 根拠規定

新築住宅減免は、東京都都税条例（以下「都税条例」という。）第 134 条第 1 項第 4 号及び都税条例施行規則第 31 条第 2 項並びに都税条例第 188 条の 30 の適用による。

## 10 実地調査等

### (1) 納税者への説明

家屋評価担当者は実地調査に際して、調査対象家屋の所有者又は関係者（以下「所有者等」という。）に対して、新築住宅減免の要件、対象範囲、適用期間及び新築住宅減額との違いについて十分に説明されたい。また、減免決定通知等（後記 13 参照）についても説明されたい。

なお、所有者等に対する説明用のチラシを後日作成し、都税事務所あてに送付するので活用されたい。

### (2) 納税者からの照会対応

納税者からの課税等の照会に的確に対応するため、共同住宅又は新築住宅減免の対象となる住宅部分が 2 戸以上ある併用住宅については、共同住宅等内訳書（東京都固定資産（家屋）評価事務取扱要領別記様式 8）及び図面（各区画を明確にすること。）の保存に努められたい。

また、家屋軽減額等対象一覧表（電算事務取扱要領様式）共同住宅等内訳書等の関係資料については、固定資産税係及び資産（家屋）評価係とで共同で利用できるよう連携し整理保管に努められたい。

### (3) 住宅の確認

前記 2 (4) に掲げる居住の用に供する目的で新築したものであるかどうかについては、建物の表示の登記、建築確認通知書等により判断されたい。

### (4) 減免の取消について

すでに新築住宅減免を適用している住宅が、前記 6 (1) に該当する場合には減免が適用されなくなるので、固定資産税係は土地係と連絡を密にし新築住宅減免と住宅用地の認定に食い違いが生じないように努められたい。

## 11 現況入力等

### (1) 家屋調査票への表示

家屋評価担当者が実地調査時に減免対象家屋であることを確認した場合は、家屋調査票の減免欄右欄の摘要欄に「新築住宅減免」と表示すること。

### (2) 減免コード

新築住宅減免の適用については、次の減免コードを使用する。

コード	内 容	減免率	区分	適用期間
7 1	新築住宅減免（全額減免）	1 . 0	家屋	3 年
7 2	新築住宅減免（1/2 減免）	0 . 5	家屋	3 年

### (3) システムによる自動計算

前記4(1)ア及びエに掲げる住宅並びに前記4(2)に掲げる住宅については、課税計算時にシステムで前記(2)の減免コードを自動付設するとともに、各々の減免税額を自動計算する。

したがって、これらの住宅については、家屋調査票減免欄への減免コード、申請月及び減免割合の記入等は要しない。

ただし、前記4(1)イ、ウ及びオに該当する住宅に係る取扱いについては、平成12年7月3日付主資計第107号資産税部長通達「新築住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免に係る事務取扱いについて」(以下、「107号通達」という。)によること。

### (4) 家屋調査票記入にあたっての留意点

ア 建築年次「412」から「420」、かつ、調査区分「20」(新築)の家屋調査票については、不動産取得税欄の住宅部分床面積は、新築住宅減免の減免対象床面積と一致するものであり、前記(3)の自動計算でも使用することから、次のとおり正しく記入すること。

なお、これに当てはまらない場合は、家屋現況マスター登録時にエラーとする。

(ア) 不動産取得税欄の住宅部分床面積と非住宅部分床面積の合計が、現況(課税)床面積(区分所有(内訳)の家屋調査票については、現況(課税)専用床面積と現況(課税)共用床面積との合計)と一致すること。

(イ) 減額欄の該当床面積が、不動産取得税欄の住宅部分床面積以下であること。

イ 家屋を非課税用途に供する目的で取得しその用に供したが、その後固定資産税の賦課期日までに、それ以外の用途に変更した場合等、不動産取得税と固定資産税の課税面積が異なる場合には、前記アにあてはまらないこととなる。

この場合には、家屋現況マスター登録時にエラーとなるのを防ぐため、固定資産税の現況(課税)床面積に合わせて不動産取得税欄の住宅部分床面積と非住宅部分床面積を記入

することとし、固定資産税係から不動産取得税担当係へ修正を要する旨を連絡すること。  
ウ 建築年次「412」から「420」、かつ、調査区分「20」(新築)以外の場合の家屋調査票の記入方法については、107号通達による。

(5) 減免の自動継続

減免対象家屋については、年度更新処理において、3年間自動的に減免が適用され、4年目には減免が完了する。

(6) その他

新築住宅減免に係る電算システム対応については、平成16年6月16日付16主資計第150号資産税部長通達「新築住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免に係る「新築住宅減免チェックリスト」の搬出等について」を参照すること。

12 新築住宅減免の適用に係る決定事務

新築住宅減免の適用にあたっては、個々の納税義務者ごとではなく課税(定期又は随時)時の納税義務者のうち減免の適用を受ける者について一括して決定する。

この場合、起案文書に家屋軽減額等対象一覧表のうち新築住宅減免の対象となっている家屋の部分を明細として添付すること。

なお、継続して新築住宅減免を行う場合については、この一覧表を基に減免の管理を行うこととし、継続減免調査票を作成することを要しない。

13 減免決定通知等

(1) 住宅減額と新築住宅減免を適用の結果、納付税額が発生せず、かつ、他に課税物件がない納税者については、減免適用期間中は納税通知書及び減免決定通知書を送付しない。これらの納税義務者に対しては、別途、新築住宅減免を適用している旨、課税物件の明細等を記載したお知らせ文書を送付する。

(2) 前記(1)以外の者については、納税通知書に添付する課税明細書に減免を適用している旨の印字をして通知する。

なお、この(1)及び(2)の詳細については、平成13年5月15日付13主資固第26号資産税部長通達「新築住宅の減免について(お知らせ)」の送付に関する事務処理について」を参照すること。

14 適用関係

新築住宅減免は、平成13年度分以降の固定資産税等について適用する。