

建替え中でも

固定資産税・都市計画税の 住宅用地の特例が受けられます！

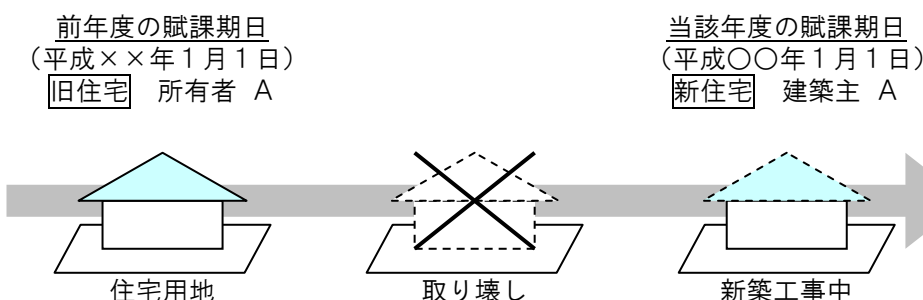
制度概要

賦課期日（1月1日）現在、住宅の敷地となっている土地（住宅用地）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。

1月1日時点で、既存の住宅を取り壊して住宅を新築中の土地や建替え予定の土地には、原則としてこの特例は適用されませんが、23区内では下記の特例要件①～④すべてに該当する場合に、申告により住宅用地の特例が継続して適用されます。

特例要件

- ① 当該年度の前年度に係る賦課期日（1月1日）において住宅用地である。
- ② 当該年度に係る賦課期日において、住宅の新築工事に着手している。
(または、建築主事または指定確認検査機関が住宅の新築に関する確認申請書を、当該年度に係る賦課期日までに受領していることが、受領印等により確認でき、かつ、当該年度に係る賦課期日後の3月末日までに住宅の新築工事に着手している。
なお、事前審査のための確認申請書の提出は該当しない。))
- ③ 住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の敷地と同一の敷地において行われている。
(ただし、特例が適用される土地の範囲は建替え前の住宅の敷地を限度とする。)
- ④ 住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅（家屋）の所有者と同一の者により行われている。



特例要件①～④をすべて満たす場合、住宅用地の特例が継続して適用されます。

手 続 き

「固定資産税の住宅用地等申告書」に必要事項をご記入の上、以下の書類を添えて、当該年度の1月31日までに、ご所有の土地が所在する区の都税事務所土地班へご提出ください。

★ 必要な書類（いずれかの書類の写しを添付してください）

- 建築確認申請書
- 建築確認済証（当該年度に係る賦課期日までに交付されている場合に限る）
- 中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等に基づき行政庁に提出した書類

要件の詳細

以下の場合には、特例要件③・④に該当するものとして取り扱います。

★ ③ 敷地要件

- ・土地区画整理事業の仮換地先における住宅の建替えである場合

★ ④ 所有者要件

- ・建替え前の住宅の所有者の親族（民法第725条）が住宅の建替えを行っている場合
- ・建替え前の住宅の所有者が法人であり、当該法人を合併した法人が住宅の建替えを行っている場合
- ・建替え前の住宅の所有者の持分を含む共有者が住宅の建替えを行っている場合
- ・建替え前の住宅の所有者が当該年度に係る賦課期日における建築主との等価交換方式等によって住宅完成後直ちに住宅を取得する場合
- ・建替え前の住宅の家屋（補充）課税台帳に登録された者以外で、当該年度の前年度の賦課期日において、当該住宅の所有権を取得している者が住宅の建替えを行っている場合

Q & A

「住宅の新築工事に着手している」とは、どのような状態を指しますか？

現に水盛り、遣り方、根切り等の住宅の基礎工事に着手している状態を指します。造成工事等の開発行為、地盤改良、地鎮祭等は含まれません。

個人名義の住宅を取り壊して法人名義で新築した場合、特例は適用されますか？

建替えを行った者が前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅（家屋）の所有者と別人格となるため、特例は適用されません。

今年9月に住宅付きの土地を購入し、翌月に取り壊した後に住宅を新築します。来年度の特例は適用されますか？

翌年1月1日までに住宅が完成した場合は住宅用地となります。しかし、工事中の場合は、建替えを行った者が前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅（家屋）の所有者と別人格となるため、特例は適用されません。

詳細については、ご所有の土地が所在する区の都税事務所土地班までお問い合わせください。

