

家屋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制度に係る取扱い

(趣旨)

1. この取扱いは、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2第1項に規定する住宅用地（以下「住宅用地」という。）のうち、家屋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（以下「建替特例」という。）について定めるものとする。

(認定要件)

2. 賦課期日において、既存の家屋（法第349条の3の2第1項に規定する家屋、また、同法令第52条の11第1項に規定する床面積割合であるものをいう。以下同じ。）に代えて、家屋を建設している土地で次の（1）から（3）までに掲げる要件をすべて満たすものについては、住宅用地として認定する。

(1) 住宅用地の継続性の要件

- ① 当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと。
- ② 当該土地において、当該家屋の建設が当該年度に係る賦課期日後の3月末日までに着手されており、かつ、当該家屋が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成予定であること。

ただし、当該翌年度に係る賦課期日において、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現に進行中であることが客観的に見て取れる状況である場合には、当該特例を適用することができる。

- ③ 2.（1）②のただし書きに該当する場合であっても、建築資材調達の遅延等の所有者事情による予定工期の延長については、当該特例を適用しない。
- ④ 2.（1）②の完成予定や工事予定期間の翌年度に係る賦課期日を経過しても、当該家屋が完成していない場合は、その年度については当該特例を適用しない。

(2) 敷地の同一性の要件

家屋の建替えが、建替え前の家屋の敷地と同一の敷地において行われるものであること。

(3) 所有者の同一性の要件

- ① 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、同一であること。
- ② 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者が、当該年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者と、同一であること。

- 2の2. 2. に掲げる要件の認定にあたっては、次の（1）から（4）を満たしていることを確認するものとする。

(1) 住宅用地の継続性

2.（1）②に規定する「建設の着手」とは、次の場合である。

- ① 基礎工事に着手している場合、すなわち水盛、遣方、根切工事または地業工事のいずれかに着手している場合
- ② 2の2.（1）①にかかわらず、工程表、事業計画書等において予定されている工程のうち、建築確認通知を受けた後における全工程のおおむね一割程度まで工事が進捗

している場合は、既に建設に着手されているものとする。

(2) 敷地の同一性

- ① 家屋建替え前の敷地の一部が建替え後の敷地の一部となる場合は、建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分のみを住宅用地として認定すること。なお、この建替え前の敷地の一部が建替え後の敷地の一部となる場合とは、「建替え後の敷地の面積」に占める「当該建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分の面積」の割合が5割以上である場合をいい、5割未満である場合は建替特例の対象とはならないこと。
- ② 法第349条の3の2第2項第2号に規定する住居の数、地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「令」という。）第52条の11第2項第2号に規定する居住部分の割合等が変わったことにより、家屋の建替え前と建替え後で住宅用地の面積又は住宅用地のうち小規模住宅用地となる部分の面積が異なる場合には、次の方法によること。
 - (ア) 住宅用地の面積で家屋の建替え前と建替え後でいずれか小さい方をとる。
 - (イ) 当該住宅用地のうち小規模住宅用地である部分の面積で家屋の建替え前と建替え後のいずれか小さい方を取り、当該面積を小規模住宅用地である部分の面積とする。
 - (ウ) (ア)の規定による住宅用地の面積から(イ)の規定による小規模住宅用地である部分の面積を引いた面積を一般住宅用地である部分の面積とする。

(3) 所有者の同一性

2. (3)に規定する所有者の同一の範囲は、所有者本人のほか、次の①から④のいずれかに該当する場合とする。

- ① 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者（法第343条第2項に規定する土地を現に所有する者も含む。）の配偶者又は直系血族が、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者である場合
- ② 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者（法第343条第2項に規定する家屋を現に所有する者も含む。）の配偶者又は直系血族が、当該年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者である場合
- ③ 家屋の建替え中又は建替え後の土地の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者の持分を含む共有となる場合
- ④ 建替え後の家屋の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者の持分を含む共有となる場合

(4) その他

- ① 家屋の建替え前と建替え後で、家屋の態様の変更を認めるものとする。（例：専用住宅から共同住宅）
- ② 土地と家屋の所有者の同一性については問わない。また、所有者には法人も含むものとする。

(申告)

3. 2. に規定する要件を満たす土地の所有者は、「家屋建替え住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例申告書（別記様式。以下「申告書」という。）」により、市長に申告を行うものとする。

- (2) 前記の申告は、当該土地で家屋の建設を行う賦課期日の属する年の3月末日までに行うものとする。
- (3) 当該申告は、2の2.(1)に規定する建設の着手が既に行われた後に受け付けるものとする。
- (4) 2の2.(1)②に該当する場合は、申告書と合わせて建築確認申請書、工程表、及び事業計画書等の提出を求めるものとする。この場合、建築確認申請書については、当該年度に係る賦課期日までに建築確認所管行政庁が受領していることが、受領印等により確認できることを必要とする。
- (5) 2の2.(3)①・②のいずれかに該当する場合、申告書と合わせて当該年度の前年度に係る賦課期日における所有者との関係性が分かる戸籍等の提出を求めるものとする。

(審査及び認定)

- 4. 3.による申告があった場合、申告書の審査、現地調査等を行い、2.に規定する認定要件を満たしているときは、当該年度から建替特例を適用し、当該土地を住宅用地とする。

(建替特例の遡及適用)

- 5. 申告期限を徒過した後、当該特例の申告があった場合、賦課処分に係る審査請求の申出期限までの申告であれば、当該特例を遡及して適用できる。

(建替特例の取消等)

- 6. 特例適用後、2.の要件を満たしていないことが明らかになった場合は、当該特例を遡及して取り消す場合がある。

附 則

この取扱いは、平成26年10月1日から施行し、平成27年度課税分から適用する。

附 則

この取扱いは、平成28年1月1日から施行する。

附 則

この取扱いは、平成29年12月1日から施行する。

附 則

この取扱いは、平成30年1月1日から施行する。

附 則

この取扱いは、令和元年5月1日から施行する。

別記様式

家屋建替え住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例申告書

年 月 日

長岡京市長 様

※太枠内を記入して下さい。

申告者 (納税義務者)	氏名又は 名 称											印	電話	
	個人番号又は 法人番号													
	住所又は 所在地													

家屋建替え住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例を以下のとおり申告します。

建 替 え 住 宅 用 地 申 告 土 地					
所在地名	地番	地積	所在地名	地番	地積
		m ²			m ²
		m ²			m ²
取 り 壊 し た 家 屋					
所有者			家屋番号		
延床面積	m ²		居宅部分面積	m ²	
構造	木造・非木造	階層		用途	専用住宅・併用住宅
取り壊し年月日	年 月 日				
新 築 す る 家 屋					
所有者			前所有者との続柄		
延床面積	m ²		居宅部分面積	m ²	
建築着手(予定)年月日	年 月 日				
完成予定年月日	年 月 日				
備考					

※当該年度に係る賦課期日における所有者が、別世帯の配偶者又は直系血族の場合、当該年度の前年度に係る賦課期日の所有者との関係性が分かる書類(戸籍謄本等)を添付してください。

※既存の家屋に代えて新たな家屋を建築する土地について、当該年度を越えて建築が続く場合は、建築期間が分かる書類(建築確認申請書等)を添付してください。