

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年9月30日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当：浅里 豪
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

固定資産税に係る住宅用地の課税標準の特例及び1月1日に 建替え中である場合の住宅用地の取扱い

土地・家屋等を所有されている方には、毎年4月から5月頃にかけて固定資産税の納税通知書が届きます。固定資産税は毎年賦課期日である1月1日現在、市町村の固定資産課税台帳に土地や家屋等の所有者として登録されている方に対してかかる税金で、その納税通知書に従って納付することになります。仮に、年の途中で土地・建物等を譲渡等した場合であったとしても、全額1月1日の所有者に課税されるため、市町村から還付はされません。ただし、住宅に係るものは税負担の増加をできるだけ緩和することが住宅施策上の見地から必要であるとして、種々の税法による特例措置があり、固定資産税についても住宅に係るものは様々な特例が設けられています。今回は固定資産税の住宅用地の課税標準の特例及び建替え中であった場合の措置についてご説明いたします。

1. 住宅用地の課税標準の特例

固定資産税の課税標準となる価格については総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、地目別に定められた評価方法により評価されます。本来はその評価額を課税標準（税率を乗じる直前の基礎となる金額）とし、1.4%（都市計画税は0.3%）を乗じて固定資産税が算出されます。しかし、上記でも述べた通り、専用住宅の敷地については特別の配慮がなされ、算定された評価額につき1戸当たり200㎡以下の部分は「小規模住宅用地」として評価額の1/6（都市計画税は1/3）を、1戸当たり200㎡を超える部分（家屋の延床面積の10倍を限度）については「一般住宅用地」として評価額の1/3（都市計画税は2/3）を課税標準とします。この課税標準の軽減は土地と家屋の所有者が別人であっても適用され、この規定の適用があるか無いかで固定資産税の負担が大きく違ってくることになります。

※負担水準が100%未満で負担調整措置が適用された場合、評価額に住宅用地の特例率を乗じた額となりません。

2. 共同住宅である場合の面積

住宅用地の課税標準の特例は戸当たりで計算されるため、マンションやアパートなどの共同住宅の場合、戸数が複数となり適用面積が大きくなるのが特徴です。例えば10戸あるアパートの敷地では小規模住宅用地の適用限度面積は2,000㎡（200㎡×10戸）と土地所有者にとっては有利となっています。

3. 建替え中の場合における住宅用地の特例の取扱い

さて、上記の通り「住宅用地の課税標準の特例」は固定資産税が大幅に減額される規定ですが、例えば1月1日現在において建替え中により住宅の敷地となっていない場合は全く適用できないのでしょうか？本来1月1日の現況で判断されるため、建替え中で住宅が無い場合は住宅用地と認められないこととなります。しかし、次の要件を満たしている場合には、1月1日に住宅がなくとも住宅用地として取扱っても差し支えないとされています。

- (1) 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) 当年度に係る賦課期日において住宅の建替え中であり、翌年度に係る賦課期日までに完成すること
- (3) 賦課期日における土地所有者が前年度、当年度ともに原則として同一であること
- (4) 賦課期日における住宅所有者が前年度（建替え前）、当年度（建替え後）ともに原則として同一であること
- (5) 住宅の建替えが建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること（同一でない部分がある場合は、同一部分のみが認定される）

※原則として同一とは所有形態等が建替え前後において、所有者から配偶者や親族または所有者を含む共有となる場合等で、軽減を受けるためには申請が必要とされています

4. まとめ

固定資産税は、毎年土地・家屋を所有しているだけで課税され、決して軽くない負担です。建替えが年を跨いだ場合、要件を満たすかどうかで税額が大きく変わるので、賢く税負担を軽減するためにも建替えをする際は事前に綿密な計画を立てておきましょう。なお、新規に土地を取得し新たに住宅を建てる場合や住宅所有者の変更を伴う住宅の建替えの場合には、年末までに住宅が完成しないと住宅用地の軽減は受けられません。ただし、年末までに住宅が完成すると住宅用地の軽減は受けられますが新たに住宅の固定資産税が課税されることになり、年末までの完成の有利不利はケースバイケースですのでご注意ください。固定資産税に係る住宅用地の課税標準の特例の要件は市によって細かい部分で異なることがあるので、詳しくは市役所に確認することをお勧めします。建替えや新規購入を考えていらっしゃる方はご遠慮なく弊社スタッフへご相談ください。