



固定資産税の「住宅用地の特例措置」を適用しましょう！

●はじめに

固定資産税(都市計画税を含む。以下同じ。)は、毎年1月1日現在の土地、家屋及び償却資産(これらを「固定資産」といいます。)の所有者に対し、その固定資産の所在する市区町村が課税する税金です。

固定資産税の金額は、「課税標準額×税率」で計算されます。「住宅用地の特例措置」とは、土地のうち、住宅用地に該当する部分については課税標準額を減額できる特例措置のことです。具体的には課税標準額に下表の数値を乗じた金額まで減額することができます。

住宅用地の地積	固定資産税	都市計画税
200㎡までの部分	1/6	1/3
200㎡を超える部分	1/3	2/3

※アパート・マンションの場合は「戸数×200㎡」が固定資産税1/6、都市計画税1/3となります。

●住宅用地とは

住宅用地とは、次のような土地をいいます。

- ・住宅用家屋(専用住宅・アパート・マンション)の敷地、住宅用家屋の敷地と一体となっている庭・自家用駐車場

●具体例

住宅用地 200㎡
土地の固定資産税課税標準額 4,200万円
税率(東京23区) 固定資産税1.4% 都市計画税0.3%

I. 特例を適用しない場合

$$4,200万円 \times (1.4\% + 0.3\%) = \underline{71.4万円}$$

II. 特例を適用する場合

(1) 固定資産税

$$4,200万円 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 9.8万円$$

(2) 都市計画税

$$4,200万円 \times \frac{1}{3} \times 0.3\% = 4.2万円$$

(3) 合計税額

$$(1) + (2) = \underline{14万円}$$

III. 特例適用による減額

$$I - II = \underline{57.4万円}$$

●特例の適用要件

この特例の適用を受けるためには、「固定資産税の住宅用地等申告書」をその事由が生じた年の翌年1月31日までに、その土地の所在する市区町村へ提出しなければなりません。また利用状況に変更があった場合にも申告が必要になります。

●住宅を建て替える場合の適用

住宅を取り壊し、1月1日時点において、住宅を建て替え中の土地については、原則として特例の適用を受けることはできませんが、一定の要件を満たすことで特例の適用を受けることができます。

- ① その年の前年度の1月1日において住宅用地であったこと
- ② 住宅の新築が、建て替え前の住宅の敷地と同一の敷地において行われること
- ③ その年の前年1月1日における建て替え前の住宅の所有者と建て替え後の住宅の所有者が同一であること
- ④ その年の1月1日において、次のいずれかであること

(1) 住宅の新築工事に着手していること

(2) 住宅の新築について建築主事等が確認申請書を受領しており、3月末日までに住宅の新築工事に着手するものであること

●まとめ

固定資産税の納税義務

者には市区町村から課税

明細書が送られてきま

すが、その記載内容は

非常に複雑なものに

なっています。住宅用地の特

例措置が適用されているかどうかの確認はその土地の所在する市区町村へお問い合わせください。

(田中 兼一)

