

大津市内で住宅建替え中の土地を所有するみなさまへ

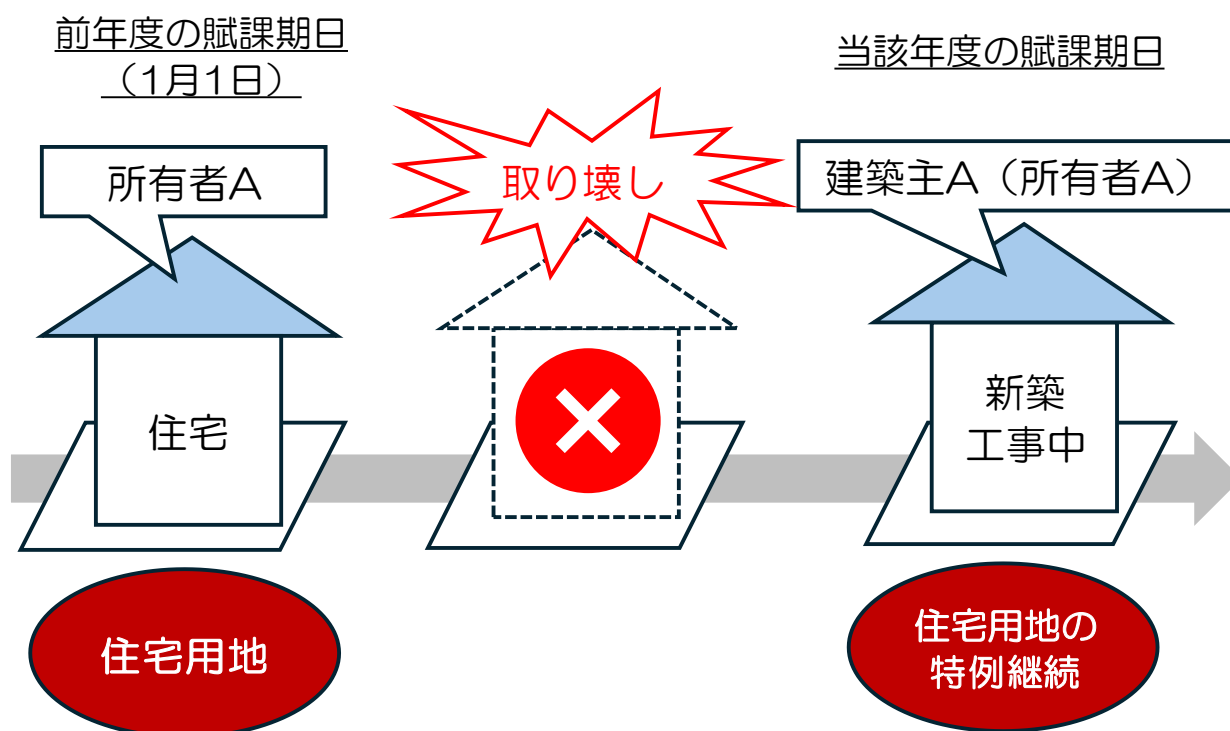
～住宅を建替える土地の特例措置のご案内～

■住宅建替え中の土地に係る特例措置について

賦課期日（1月1日）現在において、住宅の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、住宅用地の特例により税負担が軽減されております。

住宅用の家屋が建設されていない土地や建設中の土地については、原則として住宅用地の特例は適用されず、住宅用地の特例が適用されている土地と比較し、**土地の固定資産税・都市計画税の額は約3倍から4倍程度になります。**

住宅を取り壊されたあと、新たに住宅を建替えされる場合、住宅が未完成の場合においても、その旨を申告された場合は住宅用地の特例措置を継続いたしますので、建替え特例の認定要件（次頁参照）に該当される場合は資産税課土地係までお問い合わせください。



住宅用地とは・・・

賦課期日現在において、特定の居住者が保養ではなく生活の本拠地として、月1日以上程度の居住の用に継続して供する場所的關係にある土地及び住宅建替え中の土地で建替え特例の要件を満たす土地で、別荘用地を除く土地をいいます

申告がなければ固定資産税・都市計画税が約4倍程度に・・・

要件の詳細や手続き方法については裏面をご覧ください

建替え特例の認定要件

・下記の要件を全て満たす場合に限り「建替え特例」として認定され、軽減措置を受けられます。

1. 当該土地が、当該年度の前年度の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、住宅の建設が当該年度の賦課期日において着手されており（注1）、当該住宅が翌年度の賦課期日までに完成すること。 建替え前と建替え後で住宅の態様が異なっても差し支えありません（住宅からマンション等）。
3. 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。
4. 前年度の賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度の賦課期日における当該土地の所有者が原則として同一（注2）であること。 所有者は個人・法人の別を問いません。
5. 前年度の賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度の賦課期日における当該住宅の所有者が原則として同一（注2）であること。 所有者は個人・法人の別を問いません。

注1「住宅の建設が当該年度の賦課期日において着手されていること」とは、最低限基礎工事に着手していること、又は賦課期日において建築確認を受けていることをいいます。

注2「原則として同一であること」とは、以下の場合も含みます。

- ・前年度の所有者の配偶者、又は直系血族（自己の祖父母、父母、子、孫等）の場合。
- ・所有形態が、前年度の賦課期日における所有者の持分を含む共有となる場合。

注3 上記の認定要件を欠く場合は、住宅用地の認定を取り消し、非住宅用地として課税更正します。

申告について

住宅を取り壊した年の翌年の1月31日（必着）にて「建替え住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例申告書」を提出すること。

申告書は大津市役所の資産税課窓口もしくは大津市ホームページからダウンロードできます。

申告書のダウンロードはこちらから

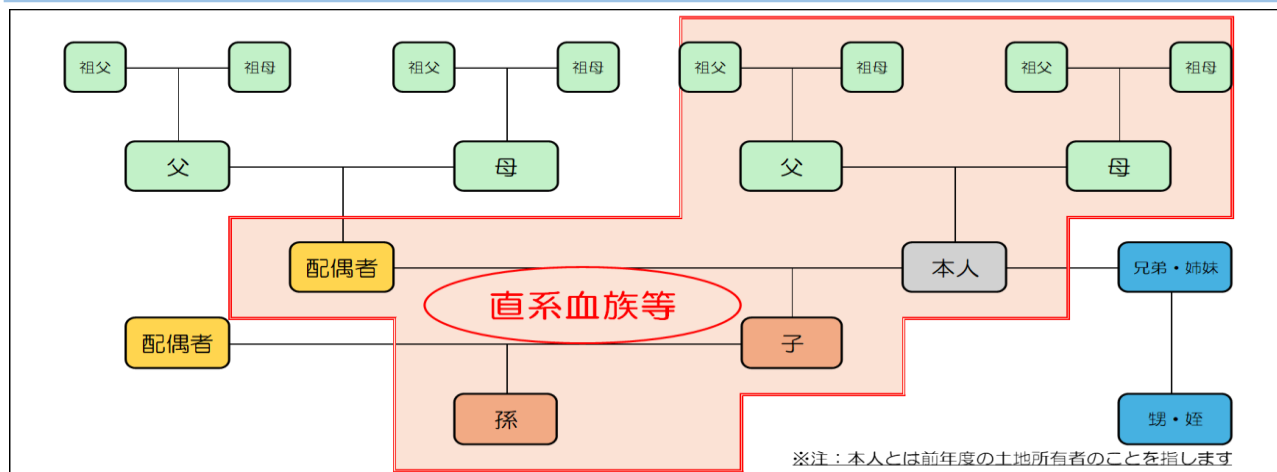
<https://www.city.otsu.lg.jp/soshiki/005/1216/g/shisan/tochi/1451867786487.html>



必要書類について

1. 建替え住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例申告書
2. 建築確認申請書のコピー

注・・・前年度の所有者の直系血族が当該年度の所有者である場合、戸籍謄本等、前所有者との関係性を証明する書類が必要です。



申告期限に注意！

【お問い合わせ先】

大津市役所 総務部 資産税課（土地係）
TEL：077-528-2724（直通）