

建替えに係る住宅用地の特例の適用について（お知らせ）

当該年度の初日の属する年の1月1日（以下「賦課期日」といいます。）現在住宅が完成していない土地については、地方税法第349条の3の2に規定する住宅用地に係る課税標準の特例（以下「住宅用地の特例」といいます。）措置を受けることができません。しかし、本人が既存の住宅に代えて住宅を建替える際は、一時的に賦課期日現在住宅が完成していないことによる税負担の増加を避けるために、次の要件を満たす場合は、申告により、住宅用地の特例を適用します。

1 適用要件

- (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（この規定により住宅用地とみなされているものを除く）であったこと。
- (2) 当該土地において、住宅の建設（基礎工事）が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。
- (3) 住宅の建替えが、建替え前（滅失家屋）の敷地と同一の敷地において行われるものであること。
- (4) 当該年度の前年度に係る賦課期日と、当該年度に係る賦課期日とで、土地所有者・当該住宅の所有者（所有者とは固定資産税の納税義務者のこと。）が同一であること。

よって、法人の役員個人の所有する住宅を取り壊して当該法人所有の住宅を建設する場合は認められません。ただし、三親等以内の親族又は直系血族間の変更については適用可とします。

※ 滅失家屋と新築家屋で戸数、居住部分の割合等が変わることにより、住宅用地あるいは住宅用地のうち小規模住宅用地の適用率が異なる場合があります。

※ 滅失家屋と新築家屋で住宅の様子が異なっても差し支えありません。

（例）自己居住用の一戸建て住宅から貸しアパートへの建替えの場合は適用します。

2 申請

上記1の住宅建替え中の土地については、様式23-2住宅用地認定申告書（建替え用）による申告をお願いします。

尚、申告書の添付書類については一部省略できる場合がありますので、事前に土地チームまでご相談ください。

(問合せ先) 西宮市総務局税務部資産税課
土地チーム (0798) 35 - 3221
(0798) 35 - 3222
北部土地家屋チーム (0797) 61 - 0048