

住宅用地の特例とは

住宅用地は、居住している家屋が建っている土地の税負担を軽減することを目的として、課税標準額が減額されます。土地の面積によって、次のように小規模住宅用地と一般住宅用地に分けられています。

『住宅用地に対する課税標準の特例』 ※住宅1戸あたり

区 分		200 ㎡以下の住宅用地 (小規模住宅用地)	200 ㎡を超える住宅用地		住宅の建っていない宅地
			200 ㎡まで (小規模住宅用地)	200 ㎡を超える部分 (一般住宅用地)	
課 税 標準額	固定資産税	価格の 1 / 6	価格の 1 / 6	価格の 1 / 3	特例なし
	都市計画税	価格の 1 / 3	価格の 1 / 3	価格の 2 / 3	特定なし

※価格とは、固定資産税評価額のことです。

住宅を解体した場合

住宅を解体した場合、住宅特例の適用対象とならないため、翌年度の賦課分から税額が高くなります。

例外として、住宅を建て替える場合、①から④すべての要件を満たす土地については翌年度も引き続き住宅用地の特例の対象となります。

- ① 当該土地が、前年度の賦課期日において住宅用地であったこと。
- ② 住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、かつ翌年度の賦課期日までに完成するものであること。
- ③ 建替え前の敷地と同一の敷地において建替えが行われること。
- ④ 建替え前後の土地・住宅の所有者が原則として同一であること。

(特例が継続される例)

