

1月1日をまたぐ建て替えでは固定資産税にご用心

1. 建て替え中の敷地にかかる固定資産税

1月1日の固定資産税の賦課期日において、住宅の敷地になっている土地は住宅用地の課税標準の特例（地方税法349条の3の2）の適用があり、住宅用地としてたとえば200㎡までの土地については評価額を6分の1にして課税標準とすることになっています。

では、建て替え中で、1月1日現在の土地に住宅が出来上がっていない場合には、どうなるのかというと、一定要件を満たす場合、住宅用地と認めることになっています。地方税の取扱いを定めた総務大臣通知（平成22年4月1日、市町村税関係）によると、住宅用地について次のように取扱いが記載されています。

「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例における「敷地の用に供されている土地」とは、特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている1画地の土地で賦課期日現在において当該家屋の存するもの又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものをいうものであること。」（第3章第2節第1、20（1））

こうした建て替え中の土地について住宅用地の認定をする場合に参考にするべきものとして、固定資産税課長通達があります。それによると、次のような要件を満たす場合、住宅用地として取り扱ってよいこととされています。

- 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における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。
- 5 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること。

2. 住宅用地の認定を受けられないケースが多発？

ところが、建て替えにあたってこの要件を満たせず、課税標準の特例の適用がない高い税額を追徴されるケースが後を絶ちません。平成24年7月1日から12月31日までの下半期に、東京都が納税者の不服申立を棄却した固定資産税の賦課決定をめぐる裁決事例でも、10件の事例が、建て替えをめぐるケースでした。

目立つのは、上記課長通達の2を満たさないケースが少なくないことです。たとえば、賦課期日である1月1日前に旧家屋の取壊しをしたものの、1月1日までに建築確認申請がされていないケースが問題になるのです。ちなみに東京都の取扱いでは、上記課長通達の2を敷衍（ふえん）し、「賦課期日において住宅の新築について建築主事又は指定確認検査機関に確認申請書を提出しており、かつ、当該年度にかかる賦課期日後の3月末日までに住宅の新築工事に着手している場合」は住宅用地として認めるとしています。

3. ほかに注意すべき点も

ほかに、年の途中で中古住宅を買ってから建て替えにかかり、賦課期日である1月1日をまたいでしまったというケースで課税標準の特例が受けられなくなるケースもあります。これは上記課長通達の5を満たさないケースです（東京都平成24年10月29日裁決）。

よく似たケースで、こんなケースもありました。

「耐震性を向上させるため個人名義のアパートの建て替えをした。ただし資金を金融機関から借り入れる必要があった。このためアパートオーナーが経営する会社が施主となって工事を行ったが、1月1日をまたいでしまった」というケースです。これも上記課長通達5を満たしません（東京都平成24年12月12日裁決）。

平成25年9月30日までの建築工事請負契約にかかる代金については消費税の経過措置の適用で、引き渡し平成26年4月1日以降でも税率5%で済むため、建て替えを急ぐ向きもあると思いますが、固定資産税でつまづかないよう注意したいものです。