

被災住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の特例措置

1 概要

東日本大震災により滅失又は損壊した住宅の敷地（被災住宅用地）については、平成24年度から令和8年度分まで、当該土地を住宅用地とみなし、住宅用地の課税標準の特例を適用する。

賦課期日（1月1日）において、住宅が再建されず空き地（更地）の状態であっても、引き続き住宅の敷地とみなし、最長15年間適用できる。

*通常の固定資産税においては、専ら人の居住の用に供する専用住宅などの敷地については、次の課税標準の特例措置が講じられている。

| | 固定資産税 | 都市計画税 |
|-----------------|--------|--------|
| 小規模住宅用地（200㎡以下） | 価格の1/6 | 価格の1/3 |
| 一般住宅用地 | 価格の1/3 | 価格の2/3 |

2 趣旨

住宅用地の特例は、原則、賦課期日の現況において現に住宅の存する土地をもって「住宅の敷地の用に供する土地」と判定されるものとしており、大震災により住宅が滅失・損壊のため取り壊された場合であっても、賦課期日において住宅が再建されていなければ住宅用地として認定できず、特例措置が外れて税負担が増えることになる。現行の地方税法では、災害により滅失・損壊した住宅の敷地の用に供する土地については、被災後2年間は住宅用地とみなし住宅用地の特例が適用できることにしている。今回の大震災は未曾有の災害であり、被災した住宅の再建には相当の日数を要し計画的な再建を支援する必要があることから、特例の適用期間を被災後10年分とする特例を設けたものである。

3 特例適用要件

- (1) 大震災により滅失し、又は損壊した住宅の敷地の用に供されていた土地であること。
→ 被災住宅用地に係る住宅のり災証明における程度は、半壊以上を一つの目安とするものである。り災程度が不明の場合は、写真等の証拠や現地調査などで判断する。
- (2) 平成23年度分で住宅用地の特例（法第349条の3の2）適用を受けていた土地であること。
- (3) 平成24年度から令和8年度までの各年度の各賦課期日現在において、家屋又は構築物の用に供されていない土地であること。
→ 賦課期日において、更地の状態であること。住宅や住宅以外の家屋、駐車場などに利用されている場合は、通常の方法第349条の3の2で判断する。
- (4) 大震災に起因して住宅が滅失し、又は損壊したことにより、住宅用地として使用することができないと市長が認めた土地であること。
→ 住宅用地として使用することができない例としては、がれき等の処理や復旧工事用の資材置場として使用するなど物理的に使用できない場合、土地などの権利関係の調整に時

間がかかる場合、法令等に基づく建築制限で住宅が建設できない場合、経済的事情により住宅再建まで時間がかかる場合などがある。

4 特例対象者

- (1) 平成23年1月1日における被災住宅用地の所有者
(当該土地が共有物である場合には、その持分を有する者を含む。)
- (2) 平成23年1月2日から3月10日までの間に被災住宅用地の全部又は一部を取得した者
- (3) (1)(2)が個人の場合、平成23年3月11日以後にその者について相続により被災住宅用地の全部又は一部を取得した相続人
- (4) (1)(2)が個人の場合、平成23年3月11日以後にその者から被災住宅用地の全部又は一部を取得した三親等以内の親族((3)に当たる場合は除く。)
- (5) (1)(2)が法人の場合、平成23年3月11日以後に被災住宅用地の全部又は一部を取得した合併法人又は分割承継法人

5 適用年度

平成24年度から令和8年度までの最長10年間適用が可能

ただし、特例の適用要件、対象者に該当しない場合は、この限りでない。例えば、住宅が再建された場合、住宅以外の敷地になった場合、特例対象者以外に所有権が移転された場合は、通常の方法349条の3の2の規定に沿って判断する。

6 申告書の提出

- (1) 東日本大震災に係る被災住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の特例適用申告書
- (2) 相続人等に該当する旨を証する書類(4(3)(4)関係)
→ 戸籍謄本
- (3) 合併法人又は分割承継法人を確認する書類(4(5)関係)
→ 法人の登記事項証明書

7 その他

- (1) り災証明の提出については、り災判定を行っているため不要とする。
なお、り災判定を行っていない住宅の取りこわしの場合については、写真などで被災状況が分かる客観的証拠等をもって判定し、特例の対象の可否を判断する。
- (2) 被災住宅用地の特例と被災代替住宅用地の特例は同時に適用が可能である。