

福山市からのお知らせ

- ◆ ホームページ <http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/>
- ◆ 全国地価マップ <http://www.chikamap.jp/>

— 住宅用地に対する課税標準の特例 —

住宅用地申告書の提出について（お願い）

住宅用地については、その税負担を特に軽減することから、固定資産税及び都市計画税について課税標準の特例措置が設けられています。

新たにこの特例措置の適用の対象となる場合や、現に適用されている内容に変更が生じた場合等には、福山市税条例第65条の規定により申告していただく必要があります。税額を決定するうえで大変重要な情報となりますので、該当される方は、住宅用地申告書に必要事項を明記のうえ、固定資産税担当課へ必ず提出してください。

※ 「住宅用地」とは、1月1日（以下「賦課期日」といいます。）において、現に住宅の敷地の用に供されている土地（住宅の床面積の10倍まで）をいいます。

※ 「住宅の敷地の用に供されている土地」とは、住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地の土地で、住宅の存するもの又は既存の住宅に代えて新たに住宅を建設中のものをいいます。

なお、賦課期日現在、既存の住宅に代えて新たに住宅を建設中の土地については、次の1・カに示す要件を参照してください。⇒ 建替特例

1 申告書の提出が必要となる場合

当該住宅用地に所在する家屋の床面積、居住部分の割合又は住居の数に変更が生じた場合や、当該住宅用地の面積に変更が生じた場合に申告書の提出が必要となります。（住居の数が皆無となるなど、住宅用地から非住宅用地に変更となる場合にも申告書の提出が必要です。）具体的には、次のアからカに示すとおりです。

ア 家屋の新築

イ 家屋の増築又は一部滅失

ウ 家屋の用途変更（例：事務所を住居に、住居を店舗に変更する場合など）

エ 家屋の滅失

オ 土地の利用変更（例：隣接する空き地を住宅敷地として一体利用する場合など）

カ 住宅の建替（注：建替特例用の申告書の提出が必要となります。）

※ 建替特例は、次の①から⑤に示す要件をすべて満たす場合に限り適用の対象となります。

- 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 住宅の建替が、建替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。（建替前の敷地の一部が建替後の敷地の一部〔その割合が概ね5割以上〕となる場合を含む。）
- 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（以下「建替前の所有者」という。）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同一（建替前の所有者の直系親族である場合又はその所有形態が対象者の持分を含む共有となる場合を含む。）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（以下「建替前の所有者」という。）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同一（建替前の所有者の直系親族である場合又はその所有形態が対象者の持分を含む共有となる場合を含む。）であること。

2 申告書の提出期限

当該年度の初日の属する年の1月31日までに提出してください。

3 住宅用地の範囲

特例措置の対象となる住宅用地の面積は、家屋の区分ごとに居住部分の割合に応じて定められた住宅用地の率を当該住宅の敷地面積に乗じて求めます。

| 区分 | 家屋 | 居住部分の割合 | 住宅用地の率 |
|----|---------------------|------------|--------|
| ア | 専用住宅 | 全部 | 1.0 |
| イ | ウ以外の併用住宅 | 1/4以上1/2未満 | 0.5 |
| | | 1/2以上 | 1.0 |
| ウ | 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅 | 1/4以上1/2未満 | 0.5 |
| | | 1/2以上3/4未満 | 0.75 |
| | | 3/4以上 | 1.0 |

※ 専用住宅とは居住用のみの家屋、併用住宅とは家屋の一部が店舗・事務所など居住用以外の用途に使用されている家屋をいいます。

4 課税標準の特例

特例措置により、課税標準額は次のとおりとなります。

| 区 分 | | 課 税 標 準 額 |
|----------|-----------------------------------|--|
| 小規模住宅用地 | 200㎡以下の住宅用地(住宅1戸当たり200㎡までの部分) | 固定資産税 ⇒ 評価額 × 1/6 都市計画税 ⇒ 評価額 × 1/3 |
| その他の住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地(住宅1戸当たり200㎡を超える部分) | 固定資産税 ⇒ 評価額 × 1/3 都市計画税 ⇒ 評価額 × 2/3 |

《申告書の提出先及びお問い合わせ先》

| | |
|---------|--------------------------------------|
| 課 名 | 財政局 税務部 資産税課 |
| 所 在 地 | 〒720-8501 福山市東桜町3番5号 |
| 電 話 番 号 | 084-928-1024 084-928-1026 |
| メールアドレス | shisanzei@city.fukuyama.hiroshima.jp |