

住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

■ 小規模住宅用地

- 200m²以下の住宅用地(200m²を超える場合は住宅1戸あたり200m²までの部分)を小規模住宅用地といいます。
- 小規模住宅用地の課税標準額については、価格の**6分の1の額**とする特例措置があります。

■ 一般住宅用地

- 小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。たとえば、300m²の住宅用地(一戸建住宅の敷地)であれば、200m²分が小規模住宅用地で、残りの100m²分が一般住宅用地となります。
- 一般住宅用地の課税標準額については、価格の**3分の1の額**とする特例措置があります。

■ 住宅用地の範囲

- 住宅用地には、次の二つがあります。
 - ① 専用住宅(専ら人の居住の用に供する家屋)の敷地の用に供されている土地……その土地の全部(ただし家屋の床面積の10倍まで)
 - ② 併用住宅(一部を人の居住の用に供する家屋)の敷地の用に供されている土地……その土地の面積(ただし家屋の床面積の10倍まで)に一定の率(15ページの表を参照してください。)を乗じて得た面積に相当する土地

- 住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地をいいます。

したがって、賦課期日(1月1日)において新たに住宅の建設が予定されている土地あるいは住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建築中であり、一定の要件を満たすと認められる土地については、所有者の申請に基づき住宅用地として取り扱うこととなります。

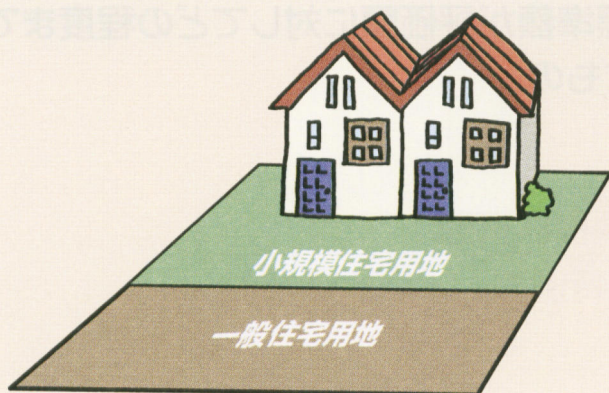
また、住宅が災害により滅失した場合で他の建物、構築物の用に供されていない土地は、2年間（長期にわたる避難の指示等が行われた場合には、避難等解除後3年間）に限り、住宅用地として取り扱われます。

- 特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は、家屋の敷地の用に供されている土地の面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

	家 屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専 用 住 宅	全 部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

事 例

住居戸数が2戸の長屋建の家屋があります。その敷地面積は700 m²で、家屋の床面積は220 m²です。住宅用地の取扱いはどうになりますか。



解 説

事例の家屋は、専用住宅であり、その床面積の10倍(220m²×10)までを限度として住宅用地とされるので、この場合は、700m²全部が住宅用地となります。また、住宅用地の面積が200m²を超え、住居戸数が2戸ですので、400m²分(200m²×2)が小規模住宅用地となり、残りの300m²分(700m²－400m²)が一般住宅用地となります。