

裾野駅西地区まちづくりニュース

編集・発行：裾野市産業建設部区画整理室 裾野駅西地区整備事務所

〒410-1118 裾野市佐野1068番の2 TEL 055-994-1274 FAX055-994-1279 <http://www.city.susono.shizuoka.jp/>

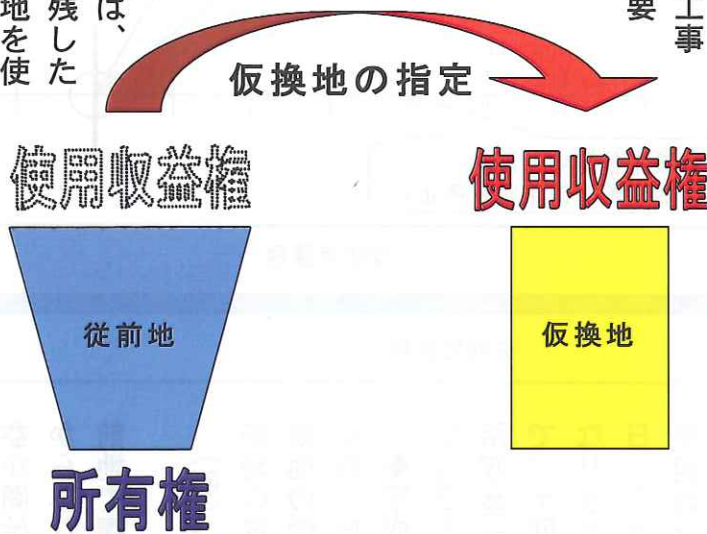
仮換地（土地）の固定資産税・都市計画税についてお知らせします。

仮換地の指定とは

区画整理事業では、工事を施行するにあたり必要のある場合などにおいて、従前の土地の代わりに割り当てられた土地を仮換地と言います。仮換地の位置・地積等を権利者に通知することを「仮換地の指定」と言います。

仮換地の指定を受けると、事業施行期間中は、所有権を従前の宅地に残したまま、使用収益権（土地を使用する権利）だけが仮換地に移ることになります。

今号では、仮換地に係る固定資産税・都市計画税の取り扱いについてお知らせします。



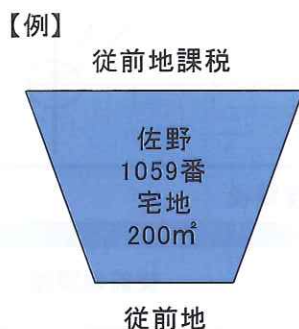
1. みなす課税

（仮換地課税）とは

固定資産税・都市計画税は、毎年、賦課期日（1月1日）現在、裾野市内に土地・家屋・償却資産をお持ちの方に課税されます。仮換地の使用収益が開始されると、みなす課税（仮換地での課税）が始まります。みなす課税とは、仮換地に対応する従前地の所有者を仮換地の所有者とみなして、仮換地の形状や地積に応じて課税することです。なお、みなす課税が始まると、従前地は課税されなくなります。



【例】 200㎡の宅地として課税されていた土地は、使用収益開始により180㎡の宅地としてみなす課税されます。なお、減歩により地積が減りますが、従前地に比べて道路幅員が広くなったり、土地の形状が良くなったりすることで、評価額が上昇する場合があります。



仮換地の使用収益が開始された後



2. みなす課税が始まる時

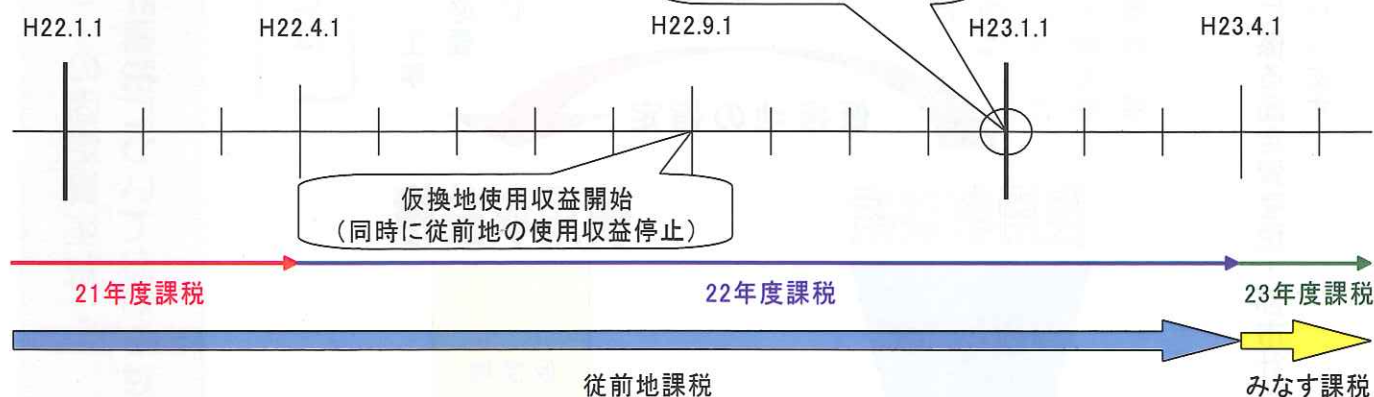
【ケース1】

賦課期日（1月1日）現在、仮換地の使用収益が開始されている場合、翌年度の課税から、みなす課税になります。

（例）平成22年9月1日に仮換地の使用収益が開始（同時に従前地の使用収益が停止）された場合。

◆平成23年度課税の賦課期日（1月1日）現在、仮換地の使用収益が開始されているため、平成23年度の課税からみなす課税になります。

賦課期日現在、使用収益が開始されているので、翌年度（23年度）からみなす課税になります。



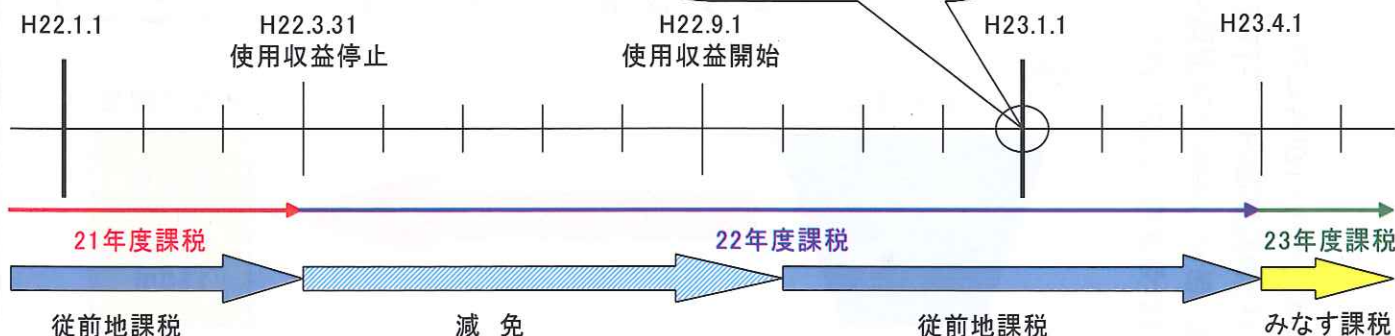
【ケース2】

従前地も仮換地も使用できず土地の固定資産税・都市計画税が減免されていた場合、使用収益が開始（減免が解除）されてからみなす課税に移る間は、従前地で課税されます。

（例）平成22年3月31日に従前地の使用収益が停止され、仮換地の使用収益開始が平成22年9月1日だった場合。

◆平成22年度課税の賦課期日（1月1日）現在は仮換地の使用収益が開始されていないので、平成22年度は従前地課税になります。平成23年度の賦課期日（1月1日）現在は仮換地の使用収益が開始されているので、平成23年度はみなす課税になります。なお、従前地も仮換地も使用収益できない期間につきましては、固定資産税・都市計画税が申請により減免になります。

賦課期日現在、使用収益が開始されているので、翌年度（23年度）からみなす課税になります。



3. 納税通知書の記載について

みなす課税が始まりますと、納税通知書の課税明細には仮換地についての事項が記載されます。従前地については記載されませんので、ご了承ください。

4. 土地にかかる固定資産税・都市計画税の減免について

従前地も仮換地も使用収益できない期間につきましては、固定資産税・都市計画税が申請により減免されます。従前地の建物等が取り壊され、土地が施行者管理地となった日の属する月の翌月から月割りで減免となり、仮換地の使用収益が開始された日の属する月の翌月から固定資産税・都市計画税が課税されます。

なお、年度途中に建物を取り壊されても、建物にかかる固定資産税・都市計画税は減免になりません。また、賦課期日(1月1日)現在に存在している建物は、翌年度の課税対象となります。

5. 住宅用地の特例

(建て替え特例)

従前地が住宅用地の特例を受けていた宅地は、左記の要件を満たすと使用収益が開始され、賦課期日現在に更地のままでも引き続き特例を受けることができます。

なお、建て替え特例中に新築できなかった場合、その翌年度は特例を受けられません。

【要件】

- ①従前地が住宅用地で、賦課期日現在も住宅用地として利用していること
- ②従前地に対応した仮換地で住宅の新築が行われること
- ③従前地の所有者と仮換地の所有者が原則として同一であること
- ④従前地の住宅の所有者と仮換地の住宅の所有者が原則として同一であること
- ⑤当該年度の賦課期日が属する年の3月末日までに、建築確認申請書を提出していること。



固定資産税・都市計画税に関するお問い合わせ

裾野市役所 市民税室 資産税係

TEL (0555-995-1809)

6. 固定資産税・都市計画税の減免申請について

4. 土地にかかる固定資産税・都市計画税の減免における対象従前地は左記により申請をしていただきます。

従前地の建物等が取り壊され、土地が施行者管理地となった日とは、建物及び工作物等の除却における「工事完了届」の届出日を指します。その届出の際に「固定資産税・都市計画税 減免申請書」への記入・押印をしていただき、月単位で減免が開始されます。

また、仮換地での使用収益が開始された日の属する月の翌月から固定資産税・都市計画税が開始されますので、当該年度において課税が開始される場合、仮換地の引渡し時に「固定資産税・都市計画税 減免理由消滅申告書」への記入・押印をしていただき、減免期間が終了となり、課税がされます。

減免申請に関するお問い合わせ

裾野市役所 区画整理室

TEL (0555-994-1274)

その他、当事業につきまして随時相談業務を行っておりますので、ご不明な点につきましてはお気軽に区画整理室までお問い合わせください。