

使わなくなった住宅の 取り壊しをお考えの方へ

固定資産税では、住宅の敷地となる土地についてはその住宅が立っている間住宅用地に対する課税標準の特例（※）が適用され負担が軽減されます。

住宅を取り壊した場合は、翌年度から原則としてこの特例は適用されなくなりますが、この際に取り壊し前と比較して支払う固定資産税が高くなる場合があります、このことが空き家などの取り壊しについて所有者がためらう原因の一つになっていると言われています。

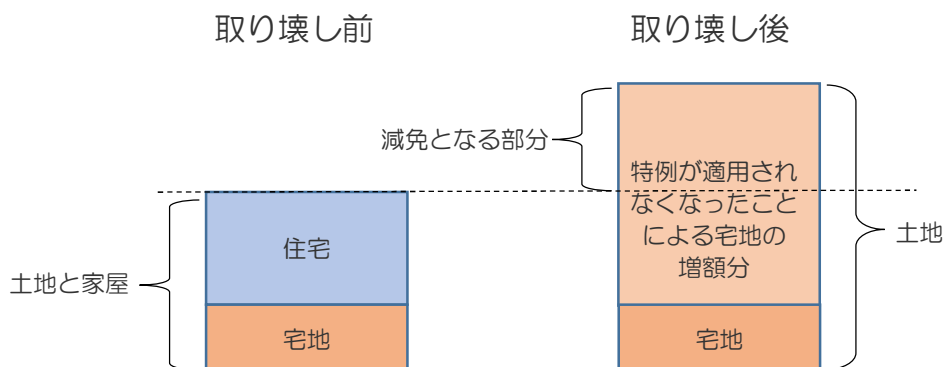
このことから雲南市では、住宅の取り壊しによる税負担の増加を一定期間抑えることで、取り壊しの一助とすることを目的に、令和7年4月1日から新たな減免制度を設けました。

※ 住宅の建っている土地（宅地）については課税標準を $1/6$ （200㎡まで。宅地の面積が200㎡を超える場合、その超過した部分は $1/3$ ）とするもの。住宅を除却した場合は原則翌年度から解除されます。

●減免される額

取り壊す住宅とその敷地にかかる固定資産税額の合計と、取り壊しによって特例が適用されなくなった場合の敷地の固定資産税額の差額（ただし100円未満の端数については切り捨て）。

【イメージ】



※1 特例がなくなっても、取り壊した後の方が、固定資産税が安くなる場合は減免されません。

※2 固定資産税の納付額は地価の上昇や下落、資産の取得・処分等に伴う異動によっても増減しますので、必ずしも取り壊した年度と同額になるように減免するものではありません。

住宅に限らず、固定資産税の対象となる家屋を取り壊した場合は税務課への届け出が必要です。

●減免の対象および期間

- ①令和7年1月2日から令和8年1月1日の間に住宅を取り壊した場合は令和8年度から令和10年度課税分
- ②令和8年1月2日から令和9年1月1日の間に住宅を取り壊した場合は令和9年度から令和11年度課税分
- ③令和9年1月2日から令和10年1月1日の間に住宅を取り壊した場合は令和10年度から令和12年度課税分

●減免条件

減免を受けるには、以下の条件をすべて満たしている必要があります。

- ①住宅を取り壊した時点で、取り壊した住宅と、その敷地だった土地の所有者（納税義務者）が同じであること
- ②減免する年度の賦課期日（1月1日）時点で、取り壊した住宅の敷地だった土地の所有者（納税義務者）が、取り壊し時から変わっていないこと（所有者が亡くなり、相続人が所有者となった場合は除く）
- ③減免する年度の賦課期日（1月1日）時点で、取り壊した住宅の敷地だった土地に他の家屋が残っていたり新たに建っておらず、宅地以外の用途に転用もされていないこと
- ④取り壊した住宅が、空き家特措法に基づく勧告を受けたものでないこと

●申請の時期

減免の申請については、減免を受ける年度（例：令和7年中に住宅を取り壊した場合、令和8年4月）になってからの受付となります。これより前に申請することは出来ませんのでご注意ください。

●その他

取り壊した後の固定資産税の額がどうなるか試算して欲しいなど、この減免に関することについてはお気軽に税務課（固定資産税グループ）までお問い合わせください。

雲南市役所 税務課（固定資産税グループ）
電話：(0854)40 - 1034