

「別荘の所有」行為への課税について（意見）

公益社団法人全日本不動産協会京都府本部

1 「別荘の所有」行為に課税することによる取引への影響

参考資料によれば、昭和 51 年から「別荘の所有」行為に課税している 熱海市においては、平成 25 年度から 27 年度まで 3 か年平均で 5 億 5,300 円の税込規模となっており、インターネットで確認すると課税対象となっている別荘は約 9,800 戸なので、1 戸当たり平均の税額は 5 万 6 千円余り（床面積 87 m²）になる。長年取引業務を行っているわれわれの感覚からすると、この税額による「別荘」所有者の負担感は結構重いと思われるので、京都市において同様の課税が行われるとすれば、課税対象となる物件の取引には少なからず影響が出ると考えられる。

2 「別荘の所有」行為に課税することについての見解

- (1) 京都市内の別荘所有者は、比較的所得水準の高い層でありながら住民税を納めずに各種の行政サービスを享受していることを理由に「別荘所有税」をいただくという理屈はあるかも知れないが、「京都市に住みたい・訪れたいまちづくりに係る財源」を求めるといっているのであれば、別荘所有者という一部の人達に重い負担を課するのではなく、京都市を訪れる多数の人達に広く薄く課税するような税目を選択すべきではないか。（※たとえば「宿泊税」など）
- (2) 別荘所有税が課せられる家屋には、同時に固定資産税も課せられていることから「二重課税」ではないかという疑問が生じるが、この疑問に対する熱海市の見解（Q&A）は「固定資産税は家屋の評価額に、別荘所有税は家屋の延べ床面積にそれぞれ課税しており、課税標準が違うので二重課税ではない」としている。しかし、この説明は税の分野では通用するかもしれないが、一つの家屋の所有に対して二つの税金が課せられる別荘所有者からすれば「詭弁」としか言いようがない理屈であり、市民感覚に照らして「二重課税」のそしりは免れないのではないかと。