

「セカンドハウス所有者等への適正な負担の在り方」に関する検討の方向性（第1回検討委員会での議論を踏まえ再整理）

項目	現時点で想定される制度案（たたき台）	熱海市「別荘等所有税」を踏まえた検討	（参考）熱海市「別荘等所有税」
負担を求める理由	<p>（理由1）住宅価格が相対的に高く，居住目的で取得を希望する者に取得可能な住宅が十分に供給されないことによる居住者の減少に歯止めをかけ，土地及び建物の有効活用を促進するため</p> <p>（理由2）本市に関わりのある者として，第2の市民との位置付けで，防災・防犯や公共施設整備（道路，橋りょう，水道，下水道など）等に係る受益に関する負担を求めるため</p>	<p>○ 熱海市においては，別荘等が多く存在する地域への道路等のインフラや生活関連施設（ごみ処理等）の整備，リゾートマンションへの防災対策（はしご車の整備など）に一定の行政需要が発生している。</p> <p>⇒ 本市では，別荘やセカンドハウス，空き家が点在しており，熱海市のような，居住者のない住宅に係るインフラや生活関連施設の整備，防災対策等の行政需要は一定発生していると考えられるものの，これらの行政需要を区分して明示することは困難である。</p>	<p>別荘に係る特別の行政需要を賄うため （「非居住者にも固定資産税・都市計画税・市県民税の均等割以外にも住民税に代わる負担をしてもらうため」としている。）</p>
課税対象・納税義務者	<p>○ 原則として，居住者のない住宅を課税対象とする。</p> <p>○ 課税免除とならない，居住者のない住宅の所有者を納税義務者とする。</p> <p>（例：いわゆる富裕者層が所有する別荘 週末等に滞在するために所有する住宅 相続により取得し，年数回管理のために利用する住宅等）</p> <p>※ ネーミングについても，今後検討が必要</p>	<p>○ 熱海市では，別荘に係る特別の行政需要を賄うために課税 ⇒ 本市において負担を求める理由として，土地及び建物の有効活用を挙げるのであれば，課税対象はいわゆる保養目的の「別荘等」に限定すべきか検討が必要である。</p> <p>○ 熱海市では，課税対象を「別荘等の所有者」としており，保養目的で所有されていない住宅（賃貸又は売却用など）は課税対象としていない。</p> <p>⇒ 本市において，課税対象者の範囲をどうすべきか，検討が必要である。</p>	<p>別荘等の所有者 （「基本的に熱海市に家屋を所有している方で住民票と税申告のない方には別荘等所有税が課税されます」としている。）</p>
課税免除	<p>○ 賃貸又は売却を予定しているもの ※ 一定期間を経過した場合は免除しない</p> <p>○ 事業用に活用されているもの</p> <p>○ 固定資産評価額や固定資産税額など資産価値を表す額が一定以下のもの</p> <p>○ 京町家など公益上の理由があるもの （対象については要検討）</p>	<p>○ 熱海市では，国及び地方公共団体等以外に課税免除の要件を設けていない。</p> <p>⇒ 本市において，課税対象者を「居住者のない住宅の所有者」とするとして，担税力及び公益性を勘案し，課税を免除する者を設けるか，また，その範囲をどうするか，検討が必要である。</p>	<p>国，地方公共団体等</p>
課税標準	<p>（案1）固定資産評価額や固定資産税額など資産価値を表す額 〔税額＝資産価値×税率〕</p> <p>（案2）案1の資産価値で階層に分け，この階層ごとに累進させた一定の金額</p> <p>（税額：資産価値○円～△円⇒●円 △円～□円⇒▲円 □円～ ⇒■円）</p>	<p>○ 熱海市においては，市域内であれば別荘等の資産価値にそれほど差がないと考えられる。</p> <p>⇒ 本市においては，まちなかの別荘目的で所有されているマンションや，山間地域の農家住宅など，様々な形態があるものと想定される。</p>	<p>床面積 （「固定資産税は家屋の価格（評価額），別荘等所有税は延床面積をそれぞれ課税標準として課税されており，課税標準が異なっていますので二重課税とはなりません」としている。）</p>
想定件数	約2～5万件		約9千件