

「非居住住宅利活用促進税」の 導入に向けた取組について

非居住住宅利活用促進税の概要

目的	① 非居住住宅の有効活用促進 ② 税収入を用いた空き家の活用支援 ⇒ 持続可能なまちづくりに貢献
種別	法定外普通税
納税義務者	市街化区域に存する非居住住宅（＝その所在地に住所を有する者のない住宅）の所有者
課税免除	事業の用に供されている非居住住宅、歴史的建造物等は課税免除
課税標準	（家屋価値割）家屋の固定資産評価額 （立地床面積割）敷地の土地に係る1㎡当たり固定資産評価額×家屋延べ床面積
税率	（家屋価値割）0.7% （立地床面積割）家屋の固定資産評価額が 700万円未満 0.15% 700万円以上900万円未満 0.3% 900万円以上 0.6%
免税点	家屋の固定資産評価額が20万円未満のもの ※ 当初5年間は100万円未満とし、施行後の検証を踏まえ改めて検討
賦課期日、納期	（賦課期日）当該年度の初日の属する年の1月1日 （納期）6月、8月、10月、1月のそれぞれ末日（普通徴収）
減免、徴収猶予	○ 転勤、施設入所等のため一時的に居住者がいない場合は減免 ○ 非居住住宅の居住者又は所有者が死亡してから最大3年間は徴収を猶予
施行期日	令和8年以降（市規則で定める日）
検証	条例の施行後5年ごとに検証を行い、必要な措置を講じる。
税収見込み額	初年度：約8.6億円、平年度：約9.5億円
徴税費用見込み	初年度：約6億円、平年度：約2億円

市議会における議論

- 令和4年2月市会に「非居住住宅利活用促進税条例」（参考1）の制定に係る議案を提出

市議会における主なやり取り（令和4年3月15、16日 予算特別委員会市長総括質疑）
（○質問、●答弁）

【課税目的等に関する市民・事業者等の理解促進について】

- この税が政策的な税であるということをしかりと発信していき、この税の導入によって、空き家の増加を抑制し、また流通させて、まちの活性化を進めていくことが大事である。
- 御指摘のとおり、この新税は税収を目的としたものではない。空き家やセカンドハウス等が増え、若い人が居住しにくくなってきている。そうした問題がある中で、非居住住宅をどんどん活かしていく、そして、地域のコミュニティを維持し、安心・安全を確保できる。そうした目的のための税である。極端に言うと、この税の税収がゼロになったときに、まちが活性化し、そして、その活性化したことによって市全体の税収が増える、そういう性質のものである。そのことを丁寧に説明していきたい。そのために、不動産業者や、様々なまちづくりをされている方々との連携も深めてまいりたい。

【課税の効果（「居住」の誘導につながるのか）について】

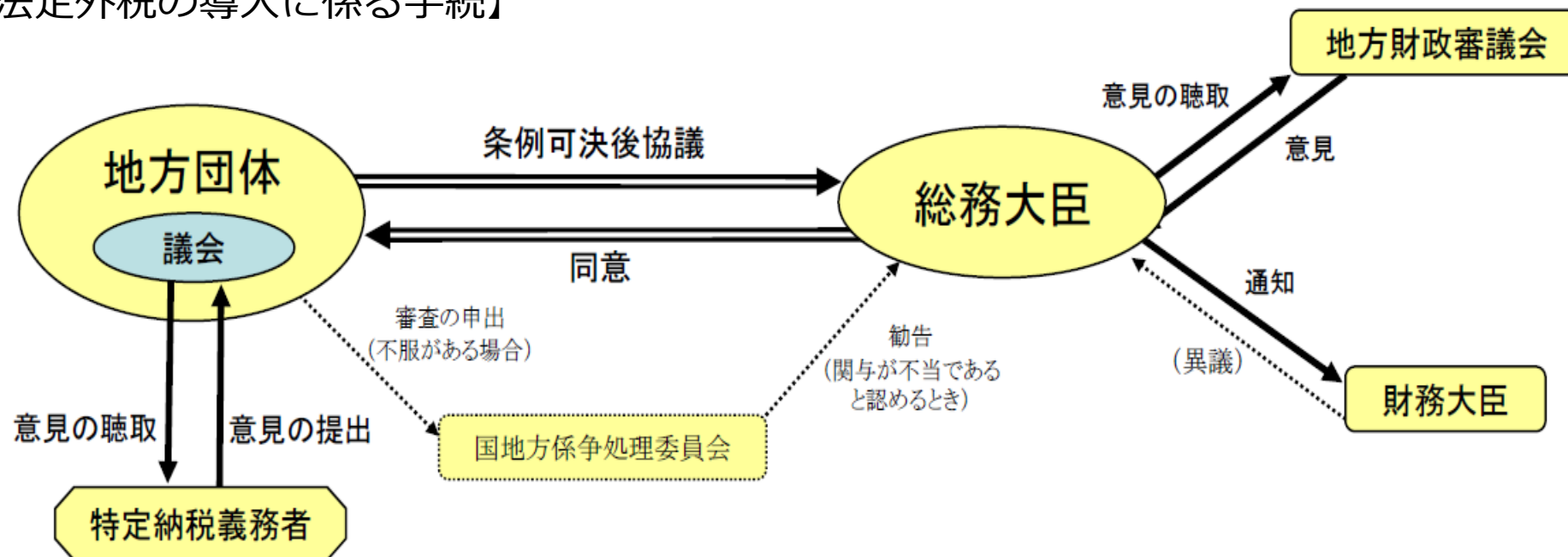
- 本当にこの新税を作って税金を掛けたら住宅の供給が増えるのか。空き家が減っても住宅が増えず、例えばコインパーキング等々になる可能性も考えられる。具体的な対策は。
- これまでの管理不全空き家の指導では、大体6割が引き続き住宅として使用されている。また、この税は、固定資産税の税額との関係でも住宅用として残すインセンティブが働く税率設定をしており、さらに、税収の用途は空き家対策等、市内の居住空間を増やすため使っていきたいと考えている。こうした点から、住宅供給につながるよう対応してまいりたい。

- 条例案は、令和４年３月２５日に原案どおり可決

付帯決議：この条例制定の目的は、非居住住宅の利用や流通を促進して市内の居住促進による市民生活とまちづくりの活性化を目指す政策誘導であるということを、施行日までの期間も含め、市民や事業者に周知・理解していただくよう努めること。

総務大臣との協議

【法定外税の導入に係る手続】



https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/149767_24.html

総務大臣の不同意要件（地方税法第671条）

- ① 国税又は他の地方税と課税標準を同じくし、かつ、住民の負担が著しく過重となること
- ② 地方団体間における物の流通に重大な障害を与えること
- ③ 国の経済施策に照らして適当でないこと

総務大臣協議の経過

- 協議では、以下の3つが論点に
 - I 課税免除の考え方（その判定方法や意図的な課税逃れを防止するための対応策）
 - II 納税者の負担に係る考え方とその根拠（過重な負担に当たらないとする理由）
 - III 納税者の理解を得るための方策
- 特に I について、令和4年11月15日（5回目）の地方財政審議会での議論を踏まえ、以下の要請（技術的助言）があった。

以下の点について、納税者を含む関係者に対して様々な方法で幅広く説明・意見聴取等を行うなど、適切な対応を行い、その状況・結果を報告すること。

- 課税単位である「家屋」（条例第3条第2項第2号）とは一の建物を指すのか
- 課税免除の対象である「事業の用に供しているもの」（条例第5条第1項第1号）とは具体的にどのようなものが該当するのか

総務省からの要請への対応

要請事項に係る本市の考え方

【課税単位である「家屋」とは一の建物を指すのか】

→ 非居住住宅利活用促進税の課税単位は固定資産税と同一であり、「家屋」とは、賃貸マンションや戸建て住宅については1棟の建物を、分譲マンション等の区分所有家屋については専有部分（各住戸）を指す（賃貸マンションについては、当該建物に住所を有する者が全く存在しないときに限り「非居住住宅」に該当）。

【「事業の用に供しているもの」とは具体的にどのようなものが該当するか】

→ 「事業の用に供しているもの」とは、所得税法や法人税法による確定申告において、事業又は業務の用に供する減価償却資産とされているもの等をいう。賃貸用の空き家など、稼働休止中の資産についても、一定の要件（①維持管理が適切に行われている、②継続的に賃借人の募集が行われている、③特別の事情がある場合を除き、空室期間がおおむね1年未満）を満たす場合は該当する。



以上を①事業者、②市議会、③市民に対して説明し、意見聴取

① 事業者への説明

- 令和4年11月22日から12月2日にかけて、京都市内に本拠を置く不動産関係4団体に説明を実施(参考2)

<不動産関係団体からの意見要旨>

- (賃貸物件等の空室期間の要件について) 1年では借り手等が見つからないような物件もあるが、流通を促すためにも一定の制限は必要。1年を目安とするのは理解できる。
- この基準を個別事案に応じて適正に適用することで、課税逃れ対策をしっかりと行うことが大切。もっとも、空室期間の制限に加え、物件の維持管理や会計帳簿の整備等に要するコストを考えると、課税逃れを試みるメリットは小さいだろう。
- 課税免除の要件については、予見可能性の確保が重要である。「賃借人の募集が行われている」と認められるための条件など、具体的な基準をわかりやすく示すようお願いしたい。
- 個人で戸建て住宅等を賃貸に出しているものには、所得税の確定申告をしていないケースもある。事業用と認定してもらうために確定申告を促すような副次的効果もあるのではないかな。

② 市議会への説明

○ 令和4年12月19日の総務消防委員会で報告

<主なやり取り>

(○質問、●答弁)

- 条例案について議論している際に、反復継続的に業務を行っている場合には事業用として課税を免除することや、税務会計書類を参考にそれらを判断していくことを確認したと理解している。今回の説明内容は、当時の議論と比べて差異はあるのか。
- 基本となる考え方に差異はなく、提出書類等をより具体的にしたものである。所得税等の国税でも同様の取扱いがなされており、納税者の便宜にも資すると考えている。
- 説明内容については、関係事業者からも概ね合理的と受け止められており、一定の基準が必要である以上、国税の基準に合わせるというのは、納税者・行政双方にとって現実的なものといえるのではないかと思います。

③ 市民等への説明

- 市内全戸に配布される「市民しんぶん」令和5年1月1日号に、非居住住宅利活用促進税の制度説明に係る特集記事を掲載（参考3）。
- 課税対象に係る詳細な説明を京都市ホームページ上で公開し、意見・質問等を受け付けた。

「市民しんぶん」紙上アンケート結果

提出意見 13件（令和4年12月21日～令和5年1月13日）

- ・ 生活困窮者や世帯が、家が借りられず困っている。空き家を有効活用して、安く貸してくれる住宅が増えたらいいと思う。【50代】
- ・ 実家を相続する見込みがあり、当事者意識がある。必要な取組と思うし、一定の基準があることも理解するが、売ったり貸したりしやすいように、相談相手や支援が必要だと思う。【50代】 等

＜参考＞電話による問合せ

- ・ 二拠点生活をする予定だが、新税の対象になるのか。「生活の本拠」はどう判断するのか。
- ・ 施設入所のために一時的に生活の本拠を移す場合の取扱いは。
- ・ 確定申告するほどの収入がない場合、事業用とは認められないのか。 等

総務省における不同意要件との関係の判断

① 国税又は他の地方税と課税標準を同じくし、かつ、住民の負担が著しく過重となること

- 本税は受益者負担金的性格のみに基づいた税とは言えず、住民負担の判断に当たっては、非居住住宅の流通や利活用の促進という本税の目的を踏まえつつ、納税義務者の担税力に応じた検討が必要

<家屋価値割について>

- 本税の税率0.7%は固定資産税の旧制限税率（2.1%）を適用した場合の増加分（1.4+0.7）と同様であり、昭和33年度に当時2.1%を超える高率の超過課税を行っていた団体の住民負担を引き下げる等の目的で旧制限税率が定められた経緯を踏まえると、これと同水準の負担を「著しく過重」とまではいえない。

<立地床面積割について>

- ① 家屋価値割の課税標準700万円未満（税率0.15%）

- 負担額が土地の固定資産税に係る旧制限税率と同程度となるよう設定されていること、家屋価値割と立地床面積割を合計した平均税負担額は約4.4万円/年と想定されていることから、「著しく過重」とまではいえない。

- ② 同課税標準700万円以上900万円未満（税率0.3%）及び課税標準900万円以上（税率0.6%）

- 固定資産税額と同程度又はそれ以上の負担額となる場合もあるが、そのような物件は物件価格も相当高額なものと推定され、所有者には相応の担税力があると考えられるうえ、本税の課税客体が非居住住宅であり別途生活の本拠があること、マンションの場合には固定資産税と同程度以上の管理費・修繕積立金等をも負担しながら物件を保有していること、等も総合的に勘案すると、本税の負担は「著しく過重な負担」とまではいえない。

総務省における不同意要件との関係の判断

② 地方団体間における物の流通に重大な障害を与えること

→ 本税は、地方団体間の物の円滑な流通を阻害するような内国関税的なものとはいえず、「地方団体間における物の流通に重大な障害を与えること」には該当しないと考えられる。

③ 国の経済施策に照らして適当でないこと

→ 京都市は、別荘やセカンドハウス、空き家の増加が、当市に居住を希望する者への住宅の供給を妨げており、防災、防犯、地域コミュニティの活力の低下等、様々な社会課題の原因の一つとなっているとしている。

そうした非居住住宅を所有する者に、受益や社会的費用、担税力に見合った負担を求めることで、非居住住宅の流通や利活用を促すとともに、空き家の発生抑制や防災面などの社会的費用を低減し、持続可能なまちづくりを実現することを本税の目的としており、これらの内容を不適当とする特段の国の施策は存在しない。



令和5年3月24日に総務大臣同意

今後の取組予定

① システム開発と事務・体制の構築

- 課税や徴収に用いる基幹システムは、二重投資の回避や事務効率化の観点から、現在、全国的に進められている自治体システム標準化の仕様に準拠したシステムとする。
⇒ 現在、標準準拠システムへの移行目標が令和7年度までとされていることから、新税の課税開始は令和8年以後を想定
- あわせて、課税捕捉を効率的に行う手法の開発や、課税免除・減免等の具体的運用基準の整備を進める。

【参考】課税捕捉の方法 （令和3年4月答申9ページより抜粋）

実際に課税を行う際には、以下の手順で行うことが考えられる。

- ① 固定資産税データから、家屋所在地に住民票が置かれていない住宅を抽出
- ② ①のうち、課税免除の対象となるものを除外
- ③ ②のデータを地図データの上にプロットし、家屋所在地と家屋所有者住所が同一住所を示すかを判定し、同一住所のものを除外
- ④ ③で抽出したものについて、課税要件を満たすかを確認するための照会文書を送付
- ⑤ ④の回答において明確に課税対象かどうかの判定ができたもの以外について、現地調査等により居住の有無を判定
- ⑥ 必要に応じて追加調査を行い、⑤及び追加調査で把握した内容を踏まえ、課税対象となる住宅を特定

今後の取組予定

② 理解促進・空き家等の利活用促進に向けた機運醸成

課税開始前の段階から、この税の目的を理解してもらい、所有者の具体的な行動につなげていくことが重要

- 毎年度の固定資産税納税通知書に周知チラシを同封（参考４）
- 市民や納税者が、課税対象となるかどうかや概算税額がわかる仕組みの検討
- 不動産事業者と連携した取組の検討

【参考】最近の市議会における議論（令和５年２月２７日代表質問）

（○質問、●答弁）

- 非居住住宅利活用促進税の理解醸成への取組や広報、及び新税導入を契機とした今後の空き家対策や、既存住宅の流通利活用促進策へのお考えをお聞きしたい。
- この新税の導入に当たっては、市民や納税者の皆様に、税の目的や制度の内容を御理解いただくことが重要であるのはもちろん、空き家等の所有者の皆様が、その利活用を「自分ごと」として捉え、具体的な行動につなげていただくことが非常に重要。そのため、制度の目的や内容を重ねて周知することに加え、課税を開始する前の早い段階で、御自身が課税の対象になるかが分かるように工夫していくほか、新税の導入を契機として、あらゆる方に空き家等の利活用を御検討いただけるよう、事業者の皆様とも連携し、機運の醸成を図っていく。（次ページに続く）

今後の取組予定

- （前ページから続き）また、令和5年度は、「総合的な空き家対策」のこれまでの成果を土台として、市場に流通していない4万5千戸の空き家を対象に、民間事業者、地域等の提案やアイデアを最大限に活かし、市場で流通しづらい郊外エリアの既存住宅の価値を高める方策の検討や、所有者への一層の働き掛けなどに果敢に挑戦していく。
このような取組により、全国に誇れる京都独自のモデルを確立し、定住人口の確保、ひいては持続可能なまちづくりを実現していく。

【参考】 空き家（既存住宅）の利活用促進に向けた取組（令和5年度予算）

- ① 既存住宅の所有者に向けた空き家関連講座等の情報発信（既存住宅の供給の後押し）
- ② U I J ターン等「京都で暮らしたい人」に向けた情報発信（既存住宅を活用した住まいと住まい方の情報提供）
- ③ 郊外エリアにおける既存住宅の流通及び利活用策の検討（市場性がない既存住宅への価値の付与、低廉な既存住宅の供給）
- ④ 既存住宅の商品力の向上（既存住宅の魅力を高める提案）