

非居住住宅利活用促進税の課税対象について

京都市行財政局税務部税制課

1 今回の御説明の趣旨・目的

- 非居住住宅利活用促進税の導入に向けた総務大臣との協議において、「条例における課税免除の内容、特に賃貸マンション、貸家等に係る取扱いを明確化し、事業者や市民の方々の理解を得る必要がある」との意見が示されています。
- これまでから、事業の用に供するもの等は課税を免除することとし、詳細な基準等については実務設計の中で検討していきたいと御説明しておりましたが、その具体的な取扱い・判断基準について案を作成しましたので、御説明申し上げるものです。

2 非居住住宅利活用促進税の概要

目 的	①課税による非居住住宅の居住・流通・利活用の促進 ②税収を利用して空き家の活用促進や京都に暮らす魅力の発信等の施策を展開 ⇒ 子育て世代等の居住人口の増加、空き家の存在による現在・将来の社会的費用の低減等を通じて持続可能なまちづくりに貢献								
納税義務者	○ 市街化区域内に所在する非居住住宅（住宅のうち、その所在地に住所を有する者がいないもの）の所有者								
課 税 免 除	○ <u>既に流通・利活用が図られている場合</u>や処分が制限される歴史的建造物等については課税免除とする。 ア <u>事業の用に供しているもの</u>又は当該年度の賦課期日から起算して1年を経過する日までに事業の用に供することを予定しているもの イ <u>賃借人の募集又は販売を開始した日から起算して1年を経過していないもの（アに該当するものを除く。）</u> ウ 固定資産税において非課税又は課税免除とされているもの エ 景観重要建造物その他歴史的な価値を有する建築物								
税額の計算方法	○ 以下の2つの合計による。 【家屋価値割】固定資産評価額（家屋）×0.7%（税率） 【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×家屋床面積×税率 <table border="1"> <thead> <tr> <th>固定資産評価額（家屋）</th><th>税率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>700万円未満</td><td>0.15%</td></tr> <tr> <td>700万円以上 900万円未満</td><td>0.3%</td></tr> <tr> <td>900万円以上</td><td>0.6%</td></tr> </tbody> </table>	固定資産評価額（家屋）	税率	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%
固定資産評価額（家屋）	税率								
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	○ 固定資産評価額（家屋）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
減 免	○ 所有者等の個別事情を考慮して減免措置を講じる。 ア 固定資産税において減免されるもの（災害、生活保護等） イ 市長が定める事由（※）により一時的に居住の用に供していないもの ※ 転勤や海外赴任（5年以内）、入院や施設入所、DV被害による避難 等
徴 収 猶 予	○ 利活用に一定の時間を要すると考えられるケース（相続や居住者死亡による空き家化）については、3年間徴収猶予（3年以内に利活用が図られた場合は免除）
施 行 期 日	○ 令和8年以降（市規則で定める日）
税収見込額 徴 税 費 用	【税収見込額】約9.5億円（平年度） ※課税対象件数約1.5万件 【徴税費用】イニシャル4億円（システム開発費）、ランニング2億円を想定

3 課税対象となる「非居住住宅」（課税の単位）

POINT

- 非居住住宅とは、「住宅のうちその所在地に住所を有するものがないもの」
- 「その所在地に住所を有するものがない」かどうかは、賃貸マンションや戸建ては棟単位、分譲マンション（区分所有家屋）は戸（専有部分）単位で判定
- ⇒ 賃貸マンションの場合、その建物内に住所（＝生活の本拠）を有する個人が全く存在しないときに限り非居住住宅に該当

新税の課税単位は、固定資産税の課税単位＝所有の単位＝登記の単位と一致

<具体例>

1 オーナーが1棟所有している合計3室のアパート

(1) 賦課期日時点で1室はオーナーが居住、他2室は空室

⇒ オーナーが当該アパートの所在地に住所（＝生活の本拠）を有しているため、非居住住宅ではない。

(2) 1室はオーナーがセカンドハウスとして使用、他2室は居住者あり

⇒ オーナーは生活の本拠を有していないが、他2室に賃借人が居住しているため、非居住住宅ではない。

(3) 2室は空室、他1室は賃借人がいるがセカンドハウスとして使用

⇒ 当該アパートの所在地に住所を有する者がいないため、非居住住宅

※ただし、事業用として課税免除の対象となり得る。⇒P4（Q5）

2 区分所有登記されている二世帯住宅で、うち1戸が相続後居住者なし

⇒ 当該二世帯住宅は区分所有に係る家屋であるため、専有部分ごとに判定。居住者のない1戸は非居住住宅

4 課税免除（事業用及び賃貸・売却予定）

POINT

- 「事業」とは、相当な対価を得て（※）行われる一定の行為であって、反復継続かつ独立して行われるもの ※ 不特定多数の利益の増進に寄与するものを除く。
- 所得税法又は法人税法による確定申告において、当該非居住住宅がこれらの法律における減価償却資産（事業又は業務の用に供される資産）とされている場合は、原則として事業の用に供しているものと判定
⇒ 賃貸用の空き家のような、一時的な稼働休止資産も含まれる。
- 親族や知人等のみを対象に個人的に貸付や販売をしようとしている場合や、広告において故意に賃借人に不利な取引条件を記載している等の場合は、「募集」しているとはいえないため課税免除を認めない。

<事業用及び賃貸・売却予定に係る課税免除の概要>

要 件	具体例	備 考
①事業の用に供しているもの (条例5条1項1号)	・賃借人を募集中のアパートや貸家、分譲マンションであって、所得税法等における減価償却資産(事業又は業務の用に供される資産)とされているもの ・デベロッパーが販売中の戸建て住宅や分譲マンション ・企業がオフィスや従業員向けの福利厚生施設として使用中の京町家等	・アパートについては、居住者が全く存在しないケースに限り課税免除の手続きが必要(居住者が存在する場合は課税対象外) ・所有者自身が事業の用に供している場合のほか、借受人等が事業を行っている場合も課税免除の対象
②賦課期日（1月1日）から1年以内に事業の用に供することを予定しているもの (条例5条1項1号)	・賃借人の募集を予定している住宅や、住宅を利用した店舗等を開業予定のもので、具体的な事業計画があるもの	
③賃借人の募集又は販売を開始した日から1年以内のもの（①又は②に該当するものを除く。） (条例5条1項2号)	・将来的に自ら又は親族が居住する予定であり、それまでの間一時的に第三者に貸し付けることとしている場合であって、会計帳簿の作成や確定申告を行っていないもの ・個人が相続後、売却を予定している空き家	・親族や知人等のみを対象に個人的に貸付・販売をしようとしている場合や、広告において故意に賃借人に不利な取引条件を記載している等の場合は「募集」に当たらない（①についても同様）

＜こんな場合は（Ｑ＆Ａ）＞

Ｑ１：戸建て住宅を貸付事業の用に供しているが、償却済み資産であるため、確定申告上は損金や必要経費に算入されていない。事業用と認定されるのか。

Ａ１：利用実態に即して判断します。空き家＝賃貸物件として現に稼働していない場合であっても、次のいずれにも該当することが会計帳簿等から確認できる場合は、一時的な稼働休止であり、いつでも稼働し得る状態にあるといえることから、事業用（表の①）として認定します。

- ① 修繕、清掃その他の維持管理が適切に行われていること。
- ② 稼働していない期間がおおむね１年以内であること（特別の事情（事故物件であるため敬遠されている、立地条件や市場環境が著しく悪く、適正な契約条件を設定して募集しても入居者が見つからない等）がある場合を除く。）。
- ③ 賃借人の募集（Ａ３参照）が継続的に行われていること。

Ｑ２：相続により取得した空き家を新たに貸付事業の用に供しようとしているが、課税免除の対象となるか。

Ａ２：Ａ１に記載の３つの要件を満たした時点（原則として募集開始時点）で、「事業の用に供しているもの」（表の①）として扱います。また、それまでの間であっても、賦課期日（１月１日）から１年以内に募集を開始する（当該要件を充足する）ことが事業計画書等から見込まれる場合は、「事業の用に供することを予定しているもの」（表の②）として課税免除の対象となります。

なお、相続（所有者の死亡）により非居住住宅を取得した場合、その旨の申告を行うことで、相続開始後に発生した非居住住宅利活用促進税の徴収が３年間猶予され、当該期間内に利活用が図られたときは、その納税義務が免除されます。

Ｑ３：親族や知人等のみを対象に個人的に貸付や販売をしようとしているが、課税免除の対象になるか。

Ａ３：「募集」とは、一般から広く募ることをいいます。ご質問の場合は賃借人や買受人を募集しているとはいえないため、課税免除の対象とはなりません。

なお、広告において故意に賃借人に不利な取引条件を記載している等、募集の意図がないことが認められる場合も、実質的に賃借人や買受人を募集しているとはいえないことから、課税免除の対象とはなりません。

Ｑ４：戸建て住宅を親族に有料で貸し付けているが、当該親族はセカンドハウスとして使用しており、普段は居住していない。課税免除の対象になるか。

Ａ４：借受人が親族であっても、相当な対価を得てその賃料収入を確定申告し、当該住宅を減価償却資産としているなど、事業の用に供していると認められる場合は課税免除の対象となります。「相当な対価」を得ていない、一時的な貸付けであるなどで会計帳簿の作成等を行っていないなど事業の用に供していると認められない場合は、課税免除の対象とはなりません。

なお、虚偽の申告をした場合及び偽りその他不正の行為によって税の一部又は全部を免れた場合は、地方税法に基づき、罰金等の刑罰が科されることがありますので、御注意ください。

Ｑ５：合計３室のアパート１棟を所有しているが、現在居住者がいない。以下の場合の課税関係は。

- (1) 2室は空室、他1室は賃借人がいるがセカンドハウスとして使用
- (2) 1室はオーナーがセカンドハウスとして使用、他2室は賃貸用であるが空室（収入がないため確定申告せず）

A 5：以下のとおりです。

- (1) オーナーが相当な対価を得てその賃料収入を確定申告し、当該アパートを減価償却資産としているなど事業の用に供していると認められる場合は、課税免除
- (2) 賃貸用の部屋について、A 1に記載の3つの要件を満たす場合は課税免除

Q 5－2：分譲マンションの一室を賃貸しているが、現在居住者がいない。以下の場合の課税関係は。

- (1) 賃借人がいるがセカンドハウスとして使用
- (2) 空室（契約者なし。収入がないため確定申告せず）

A 5－2：A 5(1)・(2)のとおりです。なお、一時的な貸付けを予定しており、会計帳簿の作成等を行っていない場合は事業用とは認められませんが、この場合も、賦課期日（1月1日）の時点で買受人の募集を開始した日から1年を経過していないのであれば、条例5条1項2号の規定による課税免除（表の③）の対象となります。

5 関係法令（一部抜粋）

<京都市非居住住宅利活用促進税条例>

（目的）

第1条 この条例は、非居住住宅の存在が、本市に居住を希望する者への住宅の供給を妨げるとともに、防災上、防犯上又は生活環境上多くの問題を生じさせ、地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっていることに鑑み、非居住住宅の所有者に対し非居住住宅利活用促進税を課することにより、非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入をもって空き家の活用を支援する施策を講じることで、住宅の供給の促進、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化及びこれらの施策に係る将来的な費用の低減を図り、もって持続可能なまちづくりに資することを目的とする。

（定義）

第3条 （略）

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 非居住住宅 住宅のうち、その所在地に住所を有する者がいないものをいう。
- (2) 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分をいう。

（課税免除）

第5条 次に掲げる非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を課さない。

- (1) 事業の用に供しているもの又は当該年度の賦課期日から起算して1年を経過する日までに事業の用に供することを予定しているもの（当該年度の前年度に係る賦課期日から引き続き非居住住宅の状態にあるものを除く。）

(2) 賃借人の募集又は販売を開始した日（非居住住宅の状態が継続している間に２回以上賃借人を募集し、又は販売する場合にあっては、当該期間において最初に賃借人の募集又は販売を開始した日）から起算して１年を経過していないもの（前号に掲げるものを除く。）

(3)～(5) 略

２ 非居住住宅の所有者は、その所有する非居住住宅が前項第１号又は第２号に掲げるものに該当するときは、当該年度の初日の属する年の１月３１日までに、市長が定める事項を記載した申告書にその事由を証する書類を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、市長がその必要がないと認めた者については、この限りでない。

＜京都市非居住住宅利活用促進税条例施行規則（案）＞

（課税免除）

第２条 京都市非居住住宅利活用促進税条例（以下「条例」という。）第５条第１項第１号に規定する事業の用に供しているものには、現に稼働していない非居住住宅（新たに事業の用に供することを予定している非居住住宅であって別に定めるものを除く。）であって、いつでも稼働し得る状態にあると認められるもの（稼働していない期間が一時的であるものに限る。）を含むものとする。

＜所得税法＞

（定義）

第２条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(19) 減価償却資産 不動産所得若しくは雑所得の基因となり、又は不動産所得、事業所得、山林所得若しくは雑所得を生ずべき業務の用に供される建物、構築物、機械及び装置、船舶、車両及び運搬具、工具、器具及び備品、鉱業権その他の資産で償却をすべきものとして政令で定めるものをいう。

２ （略）

＜法人税法＞

（定義）

第２条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

[23] 減価償却資産 建物、構築物、機械及び装置、船舶、車両及び運搬具、工具、器具及び備品、鉱業権その他の資産で償却をすべきものとして政令で定めるものをいう。