

「非居住住宅利活用促進税」に係る総務大臣協議の状況等について

令和4年2月市会において条例案を可決いただきました「非居住住宅利活用促進税」(別紙1)につきましても、令和8年以後の課税開始に向け、地方税法に基づく総務大臣との協議等を進めているところです。

つきましても、これまでの協議の経過及びその主要な論点となった「事業の用に供しているもの」に係る課税免除の取扱い、今後のスケジュール等について御報告します。

1 総務大臣協議の状況

- 地方財政審議会において、これまでに計5回(令和4年4月12日、同月26日、5月24日、6月14日、11月15日)議論が行われた。
- 上記の議論を踏まえて、総務省自治税務局から、別紙2(11月18日付け事務連絡)により、以下の要請(地方自治法に基づく技術的助言)があった。
 - ・ ①課税免除の対象である「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のか、②課税単位である「家屋」とは一の建物を指すのか等について、納税者を含む関係者に対して様々な方法で幅広く説明・意見聴取等を行ったうえで、その結果について報告すること。

2 総務省からの要請への対応状況

(1) 課税の単位及び課税免除の対象

- 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。よって、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」に該当する。
- 「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。

(2) 事業者への説明状況

- 上記(1)について、11月22日から12月2日にかけて、京都市内に本拠を置く以下の不動産関係団体に説明を行った。
 - ・ 全日本不動産協会京都府本部
 - ・ 日本賃貸住宅管理協会京都府支部
 - ・ 京都府不動産コンサルティング協会
 - ・ 京都府宅地建物取引業協会

- 不動産関係団体からは、以下の意見があった。
 - ・ 立地条件が悪かったり、十分なリフォームができていない物件は、1年かけても借り手や買い手が見つからないこともあるが、流通を促すためにも一定の空室期間の制限は必要。1年を目安とするのは理解できる。
 - ・ この基準を個別の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、具体的な基準をできるだけ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の用に供しているものの中には、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。

3 今後のスケジュール

- 市民一般に向けた周知として、市民しんぶん（全市版）1月1日号に新税の目的及び概要、課税免除の対象等に関する記事を掲載するとともに、これらに関する詳細な説明資料を京都市情報館に掲載
- 上記の説明・意見聴取等の結果を総務省に報告
- 令和8年以後の課税開始に向け、システム開発等についても引き続き進めていく。

非居住住宅利活用促進税の概要

目 的	<p>①課税による非居住住宅の居住・流通・利活用の促進</p> <p>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</p>								
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 ないもの）の所有者								
課 税 免 除	<p>○ <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。</p> <p>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</p> <p>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></p> <p>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</p> <p>エ 景観重要建造物その他歴史的な価値を有する建築物</p>								
税額の計算方法	<p>○ 以下の2つの合計による。</p> <p>【家屋価値割】固定資産評価額（家屋）×0.7%（税率）</p> <p>【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</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">固定資産評価額（家屋）</th> <th style="text-align: center;">税率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">700万円未満</td> <td style="text-align: center;">0.15%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">700万円以上 900万円未満</td> <td style="text-align: center;">0.3%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">900万円以上</td> <td style="text-align: center;">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	<p>○ 固定資産評価額（家屋）が20万円未満のもの</p> <p>※ 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</p>								
減 免	<p>○ 所有者等の個別事情を考慮して減免措置を講じる。</p> <p>ア 固定資産税において減免されるもの（災害、生活保護等）</p> <p>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</p> <p>※ 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</p>								
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	<p>【税収見込額】約9.5億円（平年度） ※課税対象件数約1.5万件</p> <p>【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</p>								

事務連絡
令和4年11月18日

京都市行財政局税務部 御中

総務省自治税務局企画課

京都市「非居住住宅利活用促進税」について

法定外税の創設に当たっては、税に対する信頼を確保するよう、公平・中立・簡素などの税の原則に反するものでないこと等について、十分な検討が行われることが望ましいものであり、納税者を含む関係者への十分な事前説明を行うことが必要です。

令和4年3月30日付で新設の協議があった標記については、このような観点からこれまでも協議の過程で様々な質疑をさせていただいたところです。今般、地方財政審議会からも「課税免除の対象等について明確にすべき」「これらのことを納税者へ様々な方法で幅広く説明すべき」との指摘があったことも踏まえ、下記の点について御留意の上、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、適切な御対応をお願いします。

また、これらの状況及び結果についても御報告いただきますようお願いいたします。

なお、この通知は地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものです。

記

- ・ 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条に規定する課税免除は、課税対象を確定する上で重要な規定であり、条例第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」とは具体的にどのようなものが対象となるか等について、納税者への明確な説明が求められること。
- ・ 条例第3条第2項第2号に規定する「人の居住の用に供する家屋」の定義については、課税単位を確定する上で重要な規定であり、「家屋」が一の建物を指すか等について、納税者への明確な説明が求められること。