

税務アップデート

第55回

別荘、空き家に課税が？ 非居住住宅利活用促進税の新設

1. 京都市非居住住宅利活用促進税について

(1)目的

空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅（非居住住宅）の所有者に対して課税する法定外普通税（地方税法に定めのない税で、使途が特定されていないもの）です。

非居住住宅の有効活用、住宅供給の促進、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ることにより、持続可能なまちづくりに資することを目的としています。

(2)概要

◆納税義務者等

京都市の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）に対し、その所有者に家屋価値割額及び立地床面積割額の合算額によって課税します。

※住民票の有無にかかわらず、居住実態の有無によらず、居住実態の有無によらず、生活の本拠を判断。

※「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。

◆課税免除

○事業の用に供しているものは1年以内に事業の用に供することを予定しているもの
○賃貸又は売却を予定しているもの（事業用を除く）
※ただし、1年を経過しても契約に至らなかったものは除く

○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
○景観重要建造物その他歴史的な価値を有する建築物として別に定めるもの等

◆免税点

固定資産税評価額（家屋）の

課税標準が20万円（条例施行後の当初5年間は100万円）に満たない非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を課されません。

◆賦課期日

非居住住宅利活用促進税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とします。

◆税額の計算

①と②を合計して算出します。
①家屋価値割Ⅱ固定資産評価額（家屋）×税率0.7%

②立地床面積割Ⅱ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（※）
税率（※）は、家屋評価額が
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%

※非居住住宅利活用促進税の課税単位は固定資産税の課税単位と同一

◆課税の開始

具体的な時期は未定ですが、令和8年以降の課税開始を予定しています。

この制度が導入されると、空き家のままで置いておくことと空き家を納めることになるため、以下のようになる可能性があります。

- ①低額での入居者募集が始まる（どうしても入居して欲しいと思い、家賃を下げる）
- ②一人契約部屋に複数人が入居する（出費を抑えたい外国人労働者たちが一人部屋に共同で住み込む）
- ③元からの住民が出ていく（大家は従来の住民の家賃まで下げることはない）
- ④アパートまるごと外国人になる（同国人・同郷人の円と人脈で部屋を探す外国人が空き家に次々入居）

2. これからの時代

これからは空き家が増加する傾向にあります。今回の新税は、全国初の画期的な取組であり、全国のモデルケースとなるものです。今回は京都市のみ導入される予定ですが、いずれは全国に広がります。空き家が発生しないように適切に管理し、質の高いものを維持してください。（税理士 光廣 昌史）



株式会社オフィスミツヒロ
光廣税務会計事務所

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号
TEL 082-294-5000 FAX 082-294-5007

お申し込みはHPから
URL / <https://www.office-m.co.jp/>

2023年 第3回 実務講座／キャッシュ・フロー基礎編 儲けたお金は、どこへ消えたか

社長さんに、「儲けたお金はどこにあるのですか?」と聞きますと、「いや、分からないんだ。利益が出ているのに、なぜかお金がない。どこへ行ったんだろう?」「決算書とどんなに見ても、儲けたお金がどこへ消えたか書いてないし、分からない。」と、逆に問い返してこられることが多々あります。そんなんです。決算書からだけでは、1年間に儲けたお金がどうなったのかが分からないのです。しかし、このような疑問はキャッシュ・フロー計算書のしくみを知ることによって解決できるのです。本講座「キャッシュ・フロー基礎編」では、先を見てお金を残す経営を勉強します。経営者の方はもちろんのこと、経理担当の方も一緒にご参加ください。心よりお待ちしております。

◆日時 2023年9月6日(水) 14:00～16:00
◆講師 専務取締役・CFP 中野 一弘
◆会場 たらまちビュー空間(12階)
広島市中区寺町5番20号 広島城南リバーサイドBLD

◆参加費 1,000円(税込)
◆定員 3名
◆お問合せ 株式会社オフィスミツヒロ
総合企画部/下田・和田