

(総務省報告資料)

## 非居住住宅利活用促進税の課税対象に関する納税者等への説明について

令和 5 年 1 月 1 7 日

京都市行財政局

令和 4 年 1 1 月 1 8 日付け事務連絡（京都市「非居住住宅利活用促進税」について）により御依頼をいただきました件について、下記のとおり、納税者を含む関係者に対して説明、意見聴取を実施しましたので、御報告します。

### 記

#### <説明を実施した内容>

- 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。

### 1 事業者への説明

- 令和 4 年 1 1 月 2 2 日から 1 2 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（別紙 1）。
  - ・ 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つかないこともあるが、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な。

## 2 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を行った（別紙2）。

＜主なやり取り＞（全ての摘録については別紙3参照）

しまもと議員（自民）

事業用家屋の課税免除の取扱いについて

昨年度、条例案について付議され、議論をしている際に、反復継続的に業務を行っている場合には事業の用に供されているものとして課税を免除にすることや、税務や会計の書類を参考にそれらを判断していくことをお聞きしたと理解している。

今回説明された内容は、昨年の議論に比べ、何か差異はあるのか確認したい。また、不動産関係団体に説明を行ったとあるが、その反応・意見について報告資料以外に何か補足があればお聞きしたい。

→（佐藤税務部長）今回の報告の内容は、昨年度お答していた内容について、提出書類など、より具体的に明らかにしたものである。賃貸用の非居住住宅を例に申し上げると、所得税、法人税の確定申告で減価償却資産として扱われているかどうかによる判断を基本とし、確定申告がされていない場合は、管理の状況や賃借人の募集状況、空き家の期間がおおむね1年以内かどうかという要件をいずれも満たすことを免除の基準として明確にした。これらは国税でも同じ取扱いであり、納税者の方々にとっても便宜と考えている。

不動産関係団体には、市場の健全化に資するものと受け止めていただいている。例えば1年という期間についても、確かに1年の期間では売れない物件はあるが、一定の基準は必要であり、合理的ではないかという御意見をいただいた。また、予見可能性の確保が重要という意見についてはそのとおりと認識しており、要綱や事例集などを活用して対応していきたいと考えている。

市民の方々からの反応について

制度の導入はまだ先の話であり、直前になって総論賛成、各論反対のような声も出てくるかと思う。総務大臣協議中ということもあり、大々的な広報はまだされていないようであるが、この間、市民の方々からはどのような反応をお聞きしているのか。

→（佐藤税務部長）条例案が可決してからこれまでの間に、約60件の問合せをいただいている。「こういう税があるなら空き家の活用を考えていかないといけない」という反応も多くあった。制度の導入に向けては、混乱を招かないようしっかりと対応していきたい。

同意の見込み等について

説明された内容については、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う。（以下略）

### 3 市民等への説明

- 市内全戸に配布される「京都市民しんぶん」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した（別紙4）。
- また、QRコードで(1)と連動する形で、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（別紙5）。
- これらに対する反応は以下のとおり。

＜「京都市民しんぶん」紙上アンケート結果＞

- ・ 集計期間 令和4年12月21日～令和5年1月13日
- ・ 意見提出方法 京都市ホームページ上の意見送信フォーム、郵送又はFAX
- ・ 提出された意見数 13件
- ・ 内容

|    |                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | （新税が）よい解決案となることを望む。【50代、女性】                                                                                                                                    |
| 2  | 空き家を有効活用することには賛成。12月26日付毎日新聞にもあるように、ひとり親家庭や留学生など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。税金をかけることで、空き家を活用するなら、そういった人たちのためになるようになってもらえれば。【50代、男性】 |
| 3  | （新税に）関心が湧いた。【40代、男性】                                                                                                                                           |
| 4  | 新税の導入はごもっともで、これまで無かったことが疑問。【50代、女性】                                                                                                                            |
| 5  | 説明・内容がQ&Aでわかりやすかった。非居住住宅の抱える課題は重要だと思う。【40代、男性】                                                                                                                 |
| 6  | 非居住住宅利活用促進税は空き家対策を進める上で必要だと理解できた。【50代、女性】                                                                                                                      |
| 7  | 空き家のままにしておかず、積極的に活用していくことが大事だなと思った。【50代、女性】                                                                                                                    |
| 8  | 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、女性】                                                                      |
| 9  | 所有者ではないため実感が無い。【50代、男性】                                                                                                                                        |
| 10 | 内容があまり分かりにくい。【70代、男性】                                                                                                                                          |
| 11 | （新税に）関心がない。【70代、女性】                                                                                                                                            |
| 12 | もっと頑張してほしい。【70代、男性】                                                                                                                                            |
| 13 | 自分には関係ない話だった。【40代、女性】                                                                                                                                          |

＜電話による問合せ等＞

- ・ 「京都市民しんぶん」の発行及び・ホームページの公開後、14件の電話による問合せ

せ等があった（令和５年１月１３日現在）。課税免除の対象等に関する主な意見（質問）は以下のとおり。

● そろそろ体が言うことを聞かなくなってきたので、息子が住んでいる京都に家を買おうと思っている。しばらくは住民票を元の居住地に置きながらの２拠点生活になると思うが、新税の対象になるのか。また、生活の本拠はどう判断するのか。

→ 住民票だけでなく、生活実態等を総合的に判断する。所有者からの聞き取りや、必要に応じ実地調査も行う予定である。

● 介護施設に入所することになった場合でも、戻ってくることが前提であれば生活の本拠はそのまま家にあるということでのよいのか。

→ 施設入所のために一時的に生活の本拠を移す場合は、減免制度の対象になる。

● 居住はしていないが、お花の教室として使っている家がある。確定申告するほどの金額はもらっていない。材料費だけいただいてという感じだが、ホームページは昔から作っている。こういった場合は事業用と認められるか。

→ 確定申告がされているかどうかは一つの目安になる。相当な対価を得て反復継続に行うものではなく、趣味の延長のような形であれば事業用とは認められない。

以 上

# 非居住住宅利活用促進税の課税対象について

令和 4 年 1 1 月 2 2 日

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             | <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<br/>⇒ 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いないもの）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"> <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<br>※ 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。<br>ア 固定資産税において減免されるもの（災害、生活保護等）<br>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<br>※ 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 | 【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   | 【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<br>(条例5条1項1号)                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・デベロッパーが販売中の戸建て住宅や分譲マンション</li> <li>・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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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</li> </ul> |
| 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<br>(条例5条1項1号)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| 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。）<br>(条例5条1項2号) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・個人が相続後、売却を予定している空き家</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>                           |

## ＜こんな場合は（Q & A）＞

Q 1：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。

A 1：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（A 3 参照）が継続的に行われていること。

Q 2：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。

A 2：A 1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。

Q 3：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。

A 3：「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。

Q 4：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。

A 4：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。

Q 5：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。

(総務消防委員会資料)

令和 4 年 1 2 月  
行 財 政 局**「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)につきましては、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。

つきましては、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 1 2 日、同月 2 6 日、5 月 2 4 日、6 月 1 4 日、1 1 月 1 5 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(1 1 月 1 8 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、1 1 月 2 2 日から 1 2 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な。

### 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。

(総務消防委員会摘録)

4. 1 2. 1 9

## <行財政局>

### ○報告聴取

・「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

しまもと議員 (自民)

#### ① 総務大臣協議の状況について

全国初の取組であり、協議に一定時間を要するのにも理解できるところではあるが、総務省との協議に時間を要しているように思う。何が問題となっていて、どういう状況にあるのか。また、「技術的助言」というとアドバイスがもらえるような印象を受けるが、今回の通知は「要請」という理解でよいか。

→ (佐藤税務部長) 全国初の税であり、空き家問題という今日的な社会課題を扱うということで、かなり細かく確認をいただいている。標準処理期間は3箇月だが、長く時間がかかっている。

この間の総務省とのやり取りにおける最大の論点は、どういう場合に課税免除となるのか、特に賃貸住宅で入居者がいないものについては一般的な空き家と区別が付きにくく、こうした点を明確にすべきというものであった。昨年度の市会での議論において、実務の設計については、総務大臣同意をいただいた後に事業者の方々の意見も聞きながら行うことをお答していたが、それを今実施するよう求められている状況である。

技術的助言については、大臣同意に当たり必要な対応を、オフィシャルな形でアドバイスいただいたものである。

#### ② 事業用家屋の課税免除の取扱いについて

昨年度、条例案について付議され、議論をしている際に、反復継続的に業務を行っている場合には事業の用に供されているものとして課税を免除にすることや、税務や会計の書類を参考にそれらを判断していくことをお聞きしたと理解している。

今回説明された内容は、昨年議論に比べ、何か差異はあるのか確認したい。また、不動産関係団体に説明を行ったとあるが、その反応・意見について報告資料以外に何か補足があればお聞きしたい。

→ (佐藤税務部長) 今回の報告の内容は、昨年度お答していた内容について、提出書類など、より具体的に明らかにしたものである。賃貸用の非居住住宅を例に申し上げると、所得税、法人税の確定申告で減価償却資産として扱われているかどうかによる判断を基本とし、確定申告がされていない場合は、管理の状況や賃借人の募集状況、空き家の期間がおおむね1年以内かどうかという要件をいずれも満たすことを免除の基準として明確にした。これらは国税でも同じ取扱いであり、納税者の方々にとっても便宜と考えている。

不動産関係団体には、市場の健全化に資するものと受け止めていただいている。

例えば1年という期間についても、確かに1年の期間では売れない物件はあるが、一定の基準は必要であり、合理的ではないかという御意見をいただいた。また、予見可能性の確保が重要という意見についてはそのとおりと認識しており、要綱や事例集などを活用して対応していきたいと考えている。

### ③ 市民の方々からの反応について

制度の導入はまだ先の話であり、直前になって総論賛成、各論反対のような声も出てくるかと思う。総務大臣協議中ということもあり、大々的な広報はまだされていないようであるが、この間、市民の方々からはどのような反応をお聞きしているのか。

→（佐藤税務部長）条例案が可決してからこれまでの間に、約60件の問合せをいただいている。「こういう税があるなら空き家の活用を考えていかないといけない」という反応も多くあった。制度の導入に向けては、混乱を招かないようしっかりと対応していきたい。

### ④ 同意の見込み等について

説明された内容については、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う。

この基準の内容で総務大臣の同意は得られるのか、時期や施行日の目途について伺いたい。

→（佐藤税務部長）今回の一連の動きによって、この間総務省と議論していた論点や課題についてはすべて対応できている状態となったため、新たな論点がなければ同意に向けた作業に進むものと考えている。時期については具体的に申し上げられないが、速やかに同意が得られるよう取り組んでいきたい。

施行については、システム構築の関係上、自治体システムの標準化に合わせて令和8年度以降を予定しているが、昨年度ご説明していたのと、現時点では特に事情は変わっていない。

## 樋口議員（共産）

### ① 目的について

この税の目的は空き家対策であるため、都市計画局との連携が必要である。市民にとっては今までかかっていなかった税がかかるためペナルティとを感じる。税でペナルティをかけて流通促進を行うのではなく、足りない市営住宅を補完するものとして、市が借り上げて賃貸することや、市が斡旋する賃貸住宅として登録するなど、空き家対策として都市計画局と連携し、市民に対する支援を行う観点が必要である。

→（佐藤部長）税の負担はお願いするが、空き家に対するペナルティではない。空き家は様々な背景があるが、数が増えれば持続可能なまちづくりに脅威となる。そのため、税を導入して利活用を促進し、税收については空き家対策に活用していくことが狙

いである。

この税によって、空き家対策の政策手段が増えるものとなり、また、市場に働きかける税であるため事業者と連携していく余地も広がる。都市計画局とは、今後の空き家対策として、管理不全空き家の対策をしっかりとやることはもちろん、どういった施策が空き家の流通・利活用に効果的かということを事業者の皆様と意見交換しながら、連携して取り組んでまいる。

## ② 市民等からの意見聴取について

総務省からの通知では「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」こととされている。事業者からの意見聴取はされているが、納税義務を負う市民等からも意見聴取が必要と考えるがいかがか。

→（佐藤部長）有識者の検討委員会で答申を作る作業を行う中で、パブリックコメントを実施して広く意見聴取を行った。税そのものはパブリックコメントの対象にはなっていないが、制度設計をするに当たりより効果的なものとなるよう事業者や地域で空き家対策に取り組む方からの意見を聴取し、制度に反映させてきた。今後も、賛否を問うということではなく、より良い制度となるよう、ターゲット等を絞ってヒアリングを行うなどで意見聴取をしてまいりたい。

また、この税を導入して5年後に総括を行うが、政策税制であるので効果を測る必要もある。その際には、この税についてどう受け止められているのかは、幅広く聴取をしてまいりたい。

→（樋口議員）住宅供給というなら空き家対策以上に市営住宅の供給が必要という判断もある。導入5年後ではなく、税が始まる前の段階で市民等の意見を聴き、それを取り入れて制度を変えていくことや、都市計画局と連携しての支援の検討につなげていくべきである。

## 中野副委員長（民フ）

### ① 周知に当たっての工夫について

放置された空き家を市場に流し、市外に住まざるを得ない方に市内居住の機会を提供する。市外居住者の市内回帰により、まちが活気付き、住民税も増加する。そういったこの税の目的や考え方については否定するものではない。

その上で、今後、市民しんぶん等で市民への説明をされとのことであるが、「非居住住宅」といった用語は普遍的な言葉でなく、読者に伝わりにくい箇所も多いかと思う。今回の税制の目的がメッセージ性をもって伝わるように、噛み砕いた形で工夫をしていただきたいと思うがいかがか。

→（佐藤部長）この税については、政策目的を御理解いただき、行動に移していただいて初めて効果があるものであり、発信内容・表現方法は非常に重要と考えている。

施行まではまだ時間があるので、今回の市民しんぶんに限らず、重ねて周知を続けていくつもりであるが、より理解・共感が得られるよう、分かりやすくなるよう

に工夫していきたい。

## ② 路地奥の空き家について

空き家については、好きで空き家にしているわけではなく、路地奥の空き家のように売りたいけど売れないというパターンがある。成長戦略の中でも「路地空間の再生」を掲げているが、都市計画局からも、中々突破力のある取組は難しいと聞いている。このような空き家は新税の課税対象になるのか。

- （佐藤部長）ご指摘のような物件は、都市計画施行前の昭和 40 年代以前に建築された建物であろうと思う。この税の導入から当初 5 年間は 100 万円という免税点を設定しており、昭和の時代に建てられた比較的小規模な物件は課税対象から外れてくるなど、一定想定の上で制度設計を行った。免税点をどうするかについては、施行 5 年後の総括の際に白紙的に検討していく。
- （中野議員）路地奥の空き家が免税になると政策の対象から外れてしまい、結果的に放置されるという別の悩みも出てくると思われる。こういった問題は税の仕組みだけでは解決が難しいが、都市計画局とも連携し、突破力を持った取組を含めて対応してもらいたい。
- （佐藤部長）空き家の流通・利活用のための事業については、現時点ですべての解決策を持っているわけではないが、事業者や都市計画局と連携しながら考えていく。課税対象とならない物件の課題についても、総括に当たってしっかりと拾い上げ、検討の対象としていきたい。



## 若者・子育て世帯の居住促進などに向けて／ 空き家・別荘などの非居住住宅への 新税導入を進めています

令和4年3月に市会で可決された「非居住住宅利活用促進税条例」。現在、新税の導入に向けて国と協議しており、同意が得られ次第、システム構築などを進め、令和8年以降に課税を開始します。

今回は、その内容について改めてお伝えします。

問合せ 税制課 ☎213-5200 FAX213-5220

### 非居住住宅利活用促進税とは

|         |                                                                                                                                                   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 納税義務者   | 市街化区域 <sup>※</sup> 内にある非居住住宅（所在地に住所を持つ者がいない住宅）の所有者<br>※すでに市街地となっている区域とおおむね10年以内に優先かつ計画的に市街地とすべき区域                                                 |
| 課税免除    | <ul style="list-style-type: none"> <li>すでに流通・利活用が図られている住宅<br/>例：事業のために用いるもの、賃借人の募集や販売を始めてから1年を経過していないもの</li> <li>歴史的な価値がある建造物 など</li> </ul>       |
| 税額      | 次の2つの合計<br>①家屋の固定資産評価額×0.7%（税率）<br>②敷地の土地に係る1平方メートル当たりの固定資産評価額×家屋床面積×税率 <sup>※</sup><br>※家屋の固定資産評価額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% |
| 免税基準    | 制度開始から5年間は、家屋の固定資産評価額が100万円未満のものには課税しない                                                                                                           |
| 減免措置対象者 | <ul style="list-style-type: none"> <li>災害被災者や生活保護受給者など固定資産税の減免対象となる者</li> <li>転勤や介護施設への入所などにより、一時的に居住していない者 など</li> </ul>                         |
| 徴収猶予    | 相続や居住者の死亡による空き家化など、利活用に一定の時間が必要な場合は3年間徴収を猶予（猶予期間中に利活用が図られた場合は納税義務を免除）                                                                             |

賃貸用の空き家など、事業用として稼働していなくても、いつでも稼働できる状態であれば課税を免除します。  
稼働休止がおおむね1年以内であることなど、いくつか条件がありますので、HPをご確認ください。



### ここが知りたい！新税のあれこれ

Q なんで新税が必要なの？

A 非居住住宅が抱える課題を解決し、まちを活性化するためです。

空き家や別荘、セカンドハウスなどの非居住住宅の存在は、

- 市内に居住を希望する人への住宅供給を妨げる
- 管理不全により防災・防犯上または景観保全上の悪影響が生じる
- 行政サービスの費用と住宅所有者の負担が釣り合わない

などの課題を生み出しています。

非居住住宅に新税を課すことで、その利活用が進み、住宅供給の促進、子育て世代を中心とした居住の促進、空き家の発生抑制など、まちに良い効果をもたらします。これらの効果は、人口減少の抑制や将来の社会的費用の低減につながります。

Q どうやって非居住住宅だと判断するの？

A 住民票の有無ではなく、居住実態を調査し、生活の本拠であるかどうかで判断します。

Q 所有する賃貸マンションに空室があるけど、課税対象になるの？

A 全ての住戸に居住者がいない場合のみ課税対象となります。

非居住住宅かどうかの判定は、賃貸マンション（一棟所有）や戸建ては棟単位、分譲マンションなどの区分所有家屋は住戸単位で行います。賃貸マンションの一部のみが空室のケースは非居住住宅に該当しないため、課税対象となりません。

Q 新税が導入されると聞き、非居住住宅を貸したり売ったりしたいけど、どこに相談すればいいの？

A 中古住宅の利活用については、京都市空き家相談窓口（☎231-2323）にご相談ください。

※新税の制度や税額については、税制課にお問い合わせください。

コロナ禍での生活支援制度や、市の手続き・制度、施設、催しに関する申込み・問合せにお答えする窓口（年中無休）



京都いつでもコール

受付時間 ☎：8～21時、FAX・メール：24時間

※おかけ間違いにご注意ください。

☎ 661-3755 FAX 661-5855

京都いつでもコール 検索

### 市民しんぶんの編集・配布に関する問合せ

【編集について】 広報担当（☎222-3094、FAX213-0286）

【配布について】 お住まいの区の区役所・支所まちづくり推進担当

北 区（☎432-1208、FAX441-3282） 山科区（☎592-3088、FAX502-8881） 西 京 区（☎381-7197、FAX391-0583）  
上京区（☎441-5040、FAX441-2895） 下京区（☎371-7170、FAX351-4439） 洛西支所（☎332-9318、FAX332-8187）  
左京区（☎702-1029、FAX702-1303） 南 区（☎681-3417、FAX671-9653） 伏見区（☎611-1144、FAX611-0634）  
中京区（☎812-2426、FAX841-8182） 右京区（☎861-1264、FAX871-0501） 深草支所（☎642-3203、FAX641-0672）  
東山区（☎561-9114、FAX541-7755） 醍醐支所（☎571-6135、FAX571-2673）

広告

## 選ばれています 「公益社の家族葬」

- 小さいお葬式も丁寧に対応いたします
- ご納得いただけるよう提案、見積りいたします
- 経歴5年以上の葬祭ディレクターが担当いたします

#### 公益社品質の火葬プラン

会員価格 一般価格  
14.33万円～18.70万円～

※京教用具を含まないプランです

#### 公益社品質の家族葬プラン

会員価格 一般価格  
28.05万円～33.00万円～

#### お得な 会員システム

お申込みはこちらから▼



お葬式  
家族葬



公益社

年中無休  
24時間  
対応

本社／京都市中京区烏丸通六角上 ☎0120-004-200

詳しくはホームページで 「ブライトホール」

家族葬向けの小さな式場があります

北ブライトホール／中央ブライトホール／南ブライトホール  
西ブライトホール／山科ブライトホール／伏見ブライトホール  
向島宇治ブライトホール／大津ブライトホール  
坂本ホール／守山ホール／別邸 向島宇治／別邸 大津

広告を募集中。【問合せ】（株）キョウエイアドインターナショナル（☎03-5860-9468） ※広告内容は各事業者にお尋ねください。

現在位置： [トップページ](#) [暮らしの情報](#) [市税](#) [市税のあらし](#) [非居住住宅利活用促進税の課税対象について](#)

## 非居住住宅利活用促進税の課税対象について

ページ番号305758

ソーシャルサイトへのリンクは別ウィンドウで開きます

[Twitter](#)

[シェア](#)

2022年12月20日

令和8年以後に導入を予定している「非居住住宅利活用促進税」では、事業の用に供している非居住住宅や、それ以外で賃貸又は売却を予定している非居住住宅（賃借人等の募集を開始してから1年以内に限る。）に対しては課税を免除することとしています。このページでは、特に賃貸マンション、貸家といった貸付けの用に供される住宅が、どのような場合に課税免除の対象となるのか等をご説明します。

※ 非居住住宅利活用促進税の検討の経過や制度概要については、こちらをご覧ください。

「京都市：非居住住宅利活用促進税の導入に向けた取組について」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000296672.html>

※ このページの内容にご意見やご質問がある方は、行財政局税務部税制課（税制担当）までお問い合わせください。

電話：075-213-5200 FAX：075-213-5220 E-mail:[zeisei@city.kyoto.lg.jp](mailto:zeisei@city.kyoto.lg.jp)

## 課税対象となる「非居住住宅」（課税の単位）

### ポイント

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」をいいます。

「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）単位で判定します。

※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です。

⇒ 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します。

### 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ることがあります。⇒Q&A(Q5)をご覧ください。

#### 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**

## 課税免除（事業用及び賃貸・売却予定）

### ポイント

「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をいいます。

※ 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します。

⇒ 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ます。

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の対象にはなりません。

## <事業用及び賃貸・売却予定に係る課税免除の概要>

課税免除（事業用及び賃貸・売却予定）の概要

|     | 要 件                                                          | 具 体 例                                                                                                                                                                                                | 備 考                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) | 事業の用に供しているもの<br>(条例5条1項1号)                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・デベロッパーが販売中の戸建て住宅や分譲マンション</li> <li>・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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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</li> </ul> |
| (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<br>(条例5条1項1号)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| (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。）<br>(条例5条1項2号) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・個人が相続後、売却を予定している空き家</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>                         |

### 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。

修繕、清掃その他の維持管理が適切に行われていること。

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。）。

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）

A5： 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、A1に記載の3つの要件を満たす場合は課税免除

Q5-2： 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）

A5-2： A5(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。

### このページに対してご意見をお聞かせください

---

このページは役に立ちましたか？

☐役に立った    ☒どちらともいえない    ☐役に立たなかった

このページは見つけやすかったですか？

☐見つけやすかった    ☒どちらともいえない    ☐見つけにくかった

お寄せいただいたご意見は、今後のホームページ運営の参考とします。

確認する

### お問い合わせ先

---

京都市 行財政局税務部税制課

〒604-8171 京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町566番地の1 井門明治安田生命ビル6階

電話：（管理担当、税制担当、税務推進担当、効率化担当）075-213-5200、（宿泊税担当）075-708-5016

ファックス：075-213-5220