

京都市非居住住宅利活用促進税の新設について

1.京都市非居住住宅利活用促進税新設の理由 [京都市協議書抜粋]

本市の人口は、平成27年まで147万人前後でほぼ横ばいだが、以降は減少に転じ、令和22年までには約13万人減少すると推計されている。特に、就職期の20歳代が東京都・大阪府に、結婚・子育て期の30歳代が近郊都市に転出超過となっており、都市に活力を生み出し、社会を支える中核となる「若年・子育て層」が市外に流出している。

本格的な人口減少社会の到来を迎える中、「居住の促進」等への対応が、持続可能な都市を構築していくうえで、喫緊の課題となっており、次代のまちの担い手となる人に選ばれる未来の「千年都市」の実現は、都市の成長戦略としても大変重要なものである。

一方で、別荘やセカンドハウスの増加、何より、少子高齢化の進展による空き家の増加は、本市に居住を希望する方への住宅の供給を妨げるとともに、防災、防犯、地域コミュニティの活力低下等、様々な社会課題の原因の一つとなっている。

非居住住宅利活用促進税は、このような状況の下、空き家や別荘、セカンドハウスなど居住者のない住宅(非居住住宅)を所有している方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、もって持続可能なまちづくりを実現しようとするものである。

2. 京都市非居住住宅利活用促進税の概要

課税団体	京都市
税目名	非居住住宅利活用促進税(法定外普通税)
課税客体	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)
課税標準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋価値割: 非居住住宅に係る固定資産税の課税標準となるべき価格 ・ 立地床面積割: 非居住住宅の敷地の用に供されている土地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格を当該土地の地積で除して得た額に当該非居住住宅の各階の床面積の合計面積を乗じて得た額
納税義務者	非居住住宅の所有者
税率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋価値割: 0.7% ・ 立地床面積割: 家屋価値割の課税標準が 700万円未満である場合 0.15% 700万円以上900万円未満である場合 0.3% 900万円以上である場合 0.6%
徴収方法	普通徴収

収入見込額	(初年度)約8.6億円 (平年度)約9.5億円
非課税事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 免税点:家屋価値割の課税標準となるべき額が20万円(条例施行後5年間は100万円)に満たない非居住住宅 ・ 課税免除:次に掲げる非居住住宅 <ul style="list-style-type: none"> 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年を経過するまでに事業の用に供することを予定しているもの ② 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 ③ 固定資産税が非課税又は課税免除とされているもの ④ 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定されたもの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 <p>など</p>
徴税費用見込額	(導入前)約4億円 (年間)約2億円
課税を行う期間	条例施行後5年を目途に見直し規定あり

3. 同意要件との関係

非居住住宅利活用促進税について、不同意要件に該当する事由があるかどうか検討する。

(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。」

① 課税標準

非居住住宅利活用促進税(以下、「本税」という。)の課税標準は、家屋価値割については、「非居住住宅に係る固定資産税の課税標準となるべき価格」としており、家屋に係る固定資産税と課税標準を同じくしている。また、立地床面積割については、「非居住住宅の敷地の用に供されている土地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格を当該土地の地積で除して得た額に当該非居住住宅の各階の床面積の合計面積を乗じて得た額」としており、土地に係る固定資産税の課税標準を基に算出されているため、形式的には異なるものの、実質的に土地に係る固定資産税と課税標準を同じくしているとみることできる。

② 住民の負担

「住民の負担が著しく過重となること」とは、「住民(納税者)の担税力、住民(納税者)の受益の程度、課税を行う期間等から判断して明らかに、住民の負担が著しく過重となると認められることをいうもの」としている。(処理基準通知)

本税の目的について、市は、「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)を所有している方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、空き家の発生の抑制や、防災面などの社会的費用を低減し、もって持続可能なまちづくりを実現しようとするもの」としていることを踏まえると、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となる。

また、担税力に応じた検討をするに当たっては、本税が相続等により取得した家屋(空き家)の所有者から、高額な物件を所有し別荘等として利用している者まで幅広く課されるものであることから、こうした納税義務者の状況に応じた検討を行うべきである。

以上の観点を踏まえ、住民負担について検討する。

<家屋価値割>

家屋価値割については、全ての納税義務者について一定の0.7%の税率とされているが、これは、固定資産税の旧制限税率(2.1%)を適用した場合の増加分と同様の税率設定である。固定資産税の旧制限税率は、地方分権推進の観点から平成16年に廃止されたものの、それ以前は引上げを法律上許容していた税率であり、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この税率とさ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」とまでは言えないと考えられる。

<立地床面積割>

立地床面積割については、本税の目的を達成するため、納税者の担税力等に応じた課税を行う観点から、家屋価値割の課税標準に応じて段階的に税率を設定している。以下、税率の区分ごとに検討する。

(家屋価値割の課税標準700万円未満(税率0.15%))

- ・ 基本的な税率として設定している0.15%は、家屋価値割と同様の考え方により、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。また、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。
- ・ 以上から、住民負担についても家屋価値割と同様と考えられ、平均税負担額を踏まえても「著しく過重」とまでは言えない。
- ・ なお、市の調査によれば、課税対象想定件数約1.5万件のうち約1.3万件が当該税率に該当しているが、アンケート調査においては、この層は別荘やセカンドハウス等の割合は低く、将来居住用や借り手・買い手なしという者の割合が高く、元々は相続で取得したもの等が多いと市は分析しているが、上記の理由から「著しく過重な負担」とは言えないと考えられる。

(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%))

- ・ 市のアンケート調査によれば、この税率が適用される層は、住宅に居住していない理由として、別荘やセカンドハウスとした割合が全体の5割弱となっており、将来居住用まで含めると全体の3分の2を占めている。アンケート調査を分析した結果として、市は、家屋価値割の課税標準が700万円以上の物件は、主にセカンドハウスや投資用のマンション、900万円以上の物件は富裕層による保養を目的とした別荘利用と分析しており、これらの者は一般的に高い担税力を有するとしている。
- ・ また、市の分析によると、家屋価値割の課税標準が700万円以上の物件の大部分を占めるマンションについては、中心部に所在する物件の推定価格は平均で1億円を超えており、郊外に所在するマンションも含めた平均床面積が100㎡前後となっている。また、戸建てについても、平均床面積が200㎡を超えている。
- ・ 最も高い税率である0.6%が適用される場合について、市において本税の課税対象となり得る物件データを基に算出したところ、平均税負担額は約10.4万円/年となり、固定資産税額の平均額(約10.3万円/年)と同程度になるとしている。このように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、これらの物件は、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。

それに加えて、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」とまでは言えないと考えられる。

したがって、「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」には該当しないと考えられる。

(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言えず、「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) 「(1)及び(2)に掲げるものを除くほか、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、これらの内容を不相当とする特段の国の施策は存在しない。

したがって、本税は「(1)及び(2)に掲げるものを除くほか、国の経済施策に照らして適当でないこと」に該当するとはいえないと考えられる。