

週間税務通信平成 27 年 6 月 15 日より



空家と固定資産税の特例制限

国土交通省の発表によれば、空家は全国で 820 万戸(25 年 10 月 1 日時点)もあり、なかでも管理の不十分な空家が問題となっています。この対策として、市町村長が「特定空家等」とされる家屋の除去や修繕を命じたり、強制的に行ったりできるようにし(空家等対策特別措置法 14②⑩)、27 年度税制改正で**固定資産税の住宅用地特例**についても平成 28 年度以降、**特定空家等の敷地とされる土地を適用対象外**としました(地法 349 の 3 の 2①)。

住宅用地特例とは、人の居住の用に供する家屋の敷地に対する固定資産税の課税標準額を通常の 3 分の 1 に減額するものです。さらに、住宅用地面積が 200 ㎡以下のもの等、小規模住宅用地と認められる敷地の固定資産税の課税標準額は通常の 6 分の 1 となります(地法 349 の 3 の 2②)。

空家であっても“人の居住の用に供する家屋”の敷地と自治体が判断すれば**特例を適用**できることから、土地の所有者は居住していない家屋についても解体して更地にはせず、そのまま空家の敷地として保有することが多いようです。居住の用に供されているか否かは判断が難しいため、これまで管理の不十分な空家でも特例の適用を受けている場合があります。

特例の対象外となる**特定空家等**とは、**そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態等**にあると認められるものをいいます(同措置法 2②)。



固定資産税の住宅用地特例

区 分	固 定 資 産 税	
空き地(更地)	建物が無い	課税標準×1.4%
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡以下の部分	課税標準×1/6×1.4%
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡を超えた部分	課税標準×1/3×1.4%

※ 税額は、課税標準の 1.4%が原則です。

※ 課税標準は、固定資産台帳に登録されている固定資産税評価額です。

例 300 ㎡の土地

- 土地の課税標準額を 2,000 万円
- 建物の課税標準額を 600 万円

① 更地の場合

固定資産税にかかるのは土地だけ $2,000 \text{ 万円} \times 1.4\% = 28 \text{ 万円}$

② 建物が建っている場合

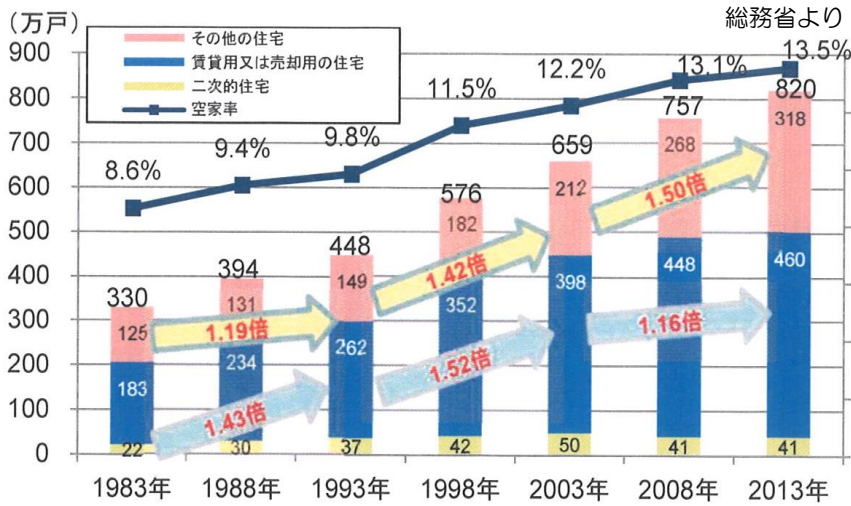
土地 300 ㎡のうち 200 ㎡に課税標準額の 1/6、残る 100 ㎡に 1/3

$2,000 \text{ 万円} / 300 \text{ ㎡} \times (200 \text{ ㎡} \times 1/6 \times 1.4\% + 100 \text{ ㎡} \times 1/3 \times 1.4\%) = \text{約 } 6 \text{ 万 } 2 \text{ 千円}$

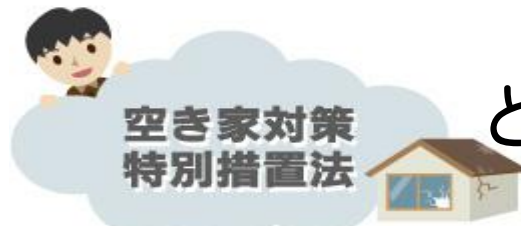
建物 $600 \text{ 万円} \times 1.4\% = 8 \text{ 万 } 4 \text{ 千円}$ 合計 $6 \text{ 万 } 2 \text{ 千円} + 8 \text{ 万 } 4 \text{ 千円} = \text{約 } 14 \text{ 万 } 6 \text{ 千円}$

※ 更地(土地)に比べておおよそ半額になります。

種類別の空家数の推移



- 二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊りする人がいる住宅）
- 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
- その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など



とは・・・

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、平成 27 年 2 月 26 日に一部施行、5 月 26 日に完全施行されました。この法律によって、これまでは登記だけでは特定できなかった空家の所有者を、施行後は固定資産税の納税記録を用いて特定できるようになりました。確認作業の結果「特定空家等」であると判明した場合は、これまで 6 分の 1 に軽減されていた固定資産税が元の税率に戻る（=今までの 6 倍の額を支払う）こととなります。

「特定空家等」とは・・・

市区町村から指導・勧告・命令を受けることになる空家の事です。

- 定義**
- そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態
 - 著しく衛生上有害となるおそれがある状態
 - 適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態
 - その他周辺の生活環境の保全を図るために、放置することが不適切である状態



自治体による解体費用の補助



例えば文京区では、「跡地利用が可能と判断された老朽空家の所有者に対し、空家の解体費用の補助（上限 200 万円）と解体後の跡地の無償借り上げ（10 年間）を行い、行政目的で使用する」という事業が平成 26 年度から既に実施されています。

解体を考えている場合は、自治体に確認しましょう。

「空家」かどうかの調査に関しては 2 月 26 日から、市町村による特定空家の立ち入り調査や指導、罰金に関する内容については 5 月 26 日から施行されています。「特定空家」の疑いがかかると、調査を拒否したり妨げることはできなくなります。