

2023年4月号

FP 武蔵野グループ



空き家を課税する？ 「非居住住宅利活用促進税」って、どうなのよ

AFP 清水博史

忙しいと忘れなくなるのが「書き物や片付けなどの手間作業」です。

「書き物や片付け、後でやるから」といって「納期が迫る」のはよくある話で、筆者のわたしもご多分に漏れず。よく、ご迷惑をおかけしています。

私事での枕詞はさておき。2023年の税制改正にて、わたしが注目したのが『小額投資非課税制度の抜本的拡充と恒久化』と『非居住住宅利活用促進税』でした。

前述『小額投資非課税制度～』というのは、新しいNISAのこと。投資の勉強会や動画サイトなどでも話題ですので、それはそれに任せて。今回、話題にしたいのは『非居住住宅利活用促進税』のこと。

『非居住住宅利活用促進税』？

それって「京都府の税制でしょ」と返答される方。

「さすがですね。よくご存じですね」と一言を添えたくになります。

わたしは、京阪神の地方都市の税制に、今後の税制を変えるほどの強力なパワーを感じています。

『非居住住宅利活用促進税』

簡単に言うと、だれも住んでいない住宅については、よりよく使っていただけるように促すための税金ということです。テレビなどでは『空き家税』と表されます。

京都市ではホームページに詳細を載せて、市民同意を促しています。

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

詳しい納税額と徴収方法、目的税としての事由などなど、ホームページをご覧ください。

付帯決議にて「この条例制定の目的は、非居住住宅の利用や流通を促進して市内の居住促進による市民生活とまちづくりの活性化を目指す政策誘導であるということ、施行日までの期間も含め、市民や事業者にも周知・理解していただくよう努めること。」と記載されたそうです。

京都市議会で令和4年3月25日に可決、令和8年1月1日以後の日に施行となりました。

さてさて、これは京都市だけのことでしょうか？

今後、このような目的税が各地で発生することが想像されませんか？

京都市だけではない。空き家が多く、財政が厳しい市町村は数多い。と同時に、そうしたエリアでは道路や架橋、上下水道設備なども同様に老朽化していることは理路整然と予想されます。維持メンテナンスや維持管理に費用が嵩みだす。市町村でメンテナンスも維持もできなくなっているケースが、さらに頻発していくことが予測される。

管理維持だけで、市町村行政が行き届かなくなるか。増税によって住民負担を増やすか。2023年以降の、これが時代だと覚えて『非居住住宅利活用促進税』の発布は考え深い。昭和から平成までの日本市場のパワー、いまでは影もなく、金利も下げたままに抑えていないと維持できないことが日銀でも語られる今日この頃。

日本の現状は、人口減少と行政財政悪化が課題。

日本国内だけの能力で人口も生産性も大きく伸びる余地が少ない。

終活で「住む」だけのお家が、相続で「争族」の原因になる。

売れない「住まい」は壊すだけの「負動産」になります。

さて、これからライフプランを描くときに、維持費用をどのように描くか。

厚生労働省が示す「所得金額階級別に相対度数分布をみると、『200～300万円未満』が13.9%、『300～400万円未満』が13.3%と多くなっている。中央値は『427万円』であり、平均所得金額(547万5千円)以下の割合は61.3%となっている」という記述。

現状は「より厳しい」世帯が多いといえるでしょう。

忙しいと忘れなくなるのが「面倒なこと」です。

「後でやるから」といって「納期が迫る」のはよくある話です。

「建物」は「住む」だけでなく、人生100年時代に向かって「目的」をもって、不動産から動産へ。

「建物」について見直す時期なのでしょう。

始める好機は？

「いま」でしょう。