

《月刊『タックスニュース』4月号》
第41回 ～固定資産税と空家問題～

固定資産税の計算基礎となる評価額は、3年に一度見直しをされます。今年はその評価替えの年に該当します。そこで今回は、宅地の固定資産税について考えてみたいと思います。

土地を所有していると固定資産税・都市計画税という2つの税金が課せられます。下表のように、住宅が建っている場合には各税金の優遇措置があります。

| | 住宅用土地※1 (200㎡までの部分) | 改正 特定空家等 | それ以外※2 |
|-------|------------------------|-------------|--------|
| 固定資産税 | 6分の1 | 優遇措置なし | 優遇措置なし |
| 都市計画税 | 3分の1 | 優遇措置なし | 優遇措置なし |

※1. 住宅等が建っている土地

※2. それ以外の土地（更地、駐車場用地、事務所等が建っている土地 など）

住宅が建っている土地は、簡単に言うと固定資産税がその他の土地の6分の1になります。そのため、どんなに古い家で誰も住まない状態でも、取り壊されずに放置されている家が日本全国に約820万戸（全体の約13.5%）あり、毎年増え続けているようです。これが『空家問題』と言われているものです。

そこで、平成27年2月28日から新たに施行されたのが「空家対策特別措置法」です。これにより、放置されている空き家に対する優遇措置は適用されず、**固定資産税が現在の6倍**になるようなケースが出てくることになります。

ここでいう『空家』と、優遇措置がなくなる『特定空家』の定義は以下のとおりです。

| 項目 | 内容 |
|-------------|--|
| 空家等の定義 | 居住その他の使用がされていないことが 常態 であるもの及びその敷地 |
| 特定空家等の定義 | ① 倒壊 等著しく保安上危険となるおそれがある状態 ②著しく 衛生上有害 となるおそれがある状態 ③適切な管理が行われていないことにより著しく 景観が損なわれている状態 ④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 |
| 行政機関の取りうる対応 | 市町村が空き家への 立入調査 を行ったり、指導、勧告、命令、行政代執行（所有者が命令に従わない場合や所有者が不明な場合）の措置をとれる。 所有者が命令に従わない場合は 過料の対象 。 |

日本では、不動産を所有していることは財産であるという考え方が浸透していますが、今後は「財産である不動産」と「債務である不動産」をしっかりと見極めていく必要があります。所有しているだけで毎年払い続けなければならない固定資産税という債務や、起きうる可能性のある火災や倒壊等での周辺住民に対する損害賠償リスクを抱え続けることになります。

みなさんのお持ちの資産は「財産」ですか？「債務」ですか？

ご家族で一度話し合ってみてはいかがでしょうか。

（文責：岩間 大地）