

Actus Newsletter(資産税)

空家に関する固定資産税について

固定資産税は、毎年1月1日時点において土地・家屋・償却資産を所有している方が納める税金で、固定資産税評価額を基に算定されます。土地・家屋については、原則として3年に1度、評価額の見直しを行っており、**令和6年度は評価替え年度**に該当します。また、空家に関する固定資産税には、**住宅用地特例**がありますが、令和5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、この**特例対象から除外される空家の範囲が広がりました**。今回はその空家に関する固定資産税についてご紹介します。

■ 固定資産税等の計算方法

固定資産税・・・固定資産税評価額(課税標準額)×1.4%(標準税率)

都市計画税・・・固定資産税評価額(課税標準額)×0.3%※(制限税率) ※税率は市町村によって異なります。

■ 固定資産税等の住宅用地特例

土地や家屋を所有していると、固定資産税等の税金がかかります。そのため、一定の住宅やアパート、マンション等、人が居住するための家屋の敷地、また、敷地と一体となっている庭・自家用駐車場として利用されている土地(住宅用地)については、**固定資産税評価額(課税標準額)を引き下げる特例**が設けられています。例えば、下表のとおり、固定資産税では、課税標準額が、住宅用地の面積200㎡以下の部分(小規模住宅用地)については6分の1に、面積200㎡を超える部分(一般住宅用地)については3分の1に減額されます。

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	1/6に減額	1/3に減額
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3に減額	2/3に減額

※ただし、上記の住宅用地にあてはまる場合でも以下に該当する場合には、特例の対象として認められません。

- ①構造上、住宅と認められない状況にある場合
- ②使用の見込みはなく、取壊しを予定している場合
- ③居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等、今後居住の用に供される見込みがないと認められる場合
- ④賦課期日(1月1日)において新たに住宅を建築中、または建築が予定されている場合(一定の要件を満たす場合を除く)

■ 空家対策上の措置

今改正では、従来の「特定空家」に加え、「**管理不全空家**」に対する**措置が新設**されました。これは、放置すれば「特定空家」になりそうな空家を、市区町村が「**管理不全空家**」に認定し、管理指針に即した管理を空家の所有者等へ指導できるようになりました。指導してもなお状態が改善しない場合には、市区町村は勧告を行うことができ、勧告を受けた「**管理不全空家**」は、**固定資産税等の住宅用地の特例の適用を受けることができなくなります**。この場合、適用を受けることができなくなるのは、**勧告を受けた翌年の固定資産税**からとなります。

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の**管理指針**」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、**市区町村が指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)は解除**

<状態>

良

↓

悪



<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・命令・代執行

出典:国土交通省住宅局「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」

■ その他補助制度・税制等

今改正で、空家の所有者に対し、従来の「適切な管理の努力義務」に加えて、「**国、地方自治体の施策に協力する努力義務**」が課されることになりました。空家等対策計画の対象であれば、所有者が空家を**除却、活用**した場合に、国や地方公共団体から**補助を受けられます**。また、空家の発生の抑制を図るための措置として、相続した空家を譲渡する際、一定の要件を満たす場合、**譲渡所得の3,000万円特別控除**があります。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得/ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！