

空き家の除却に係る土地の固定資産税減免制度Q&A

| | |
|--------------------------------|---|
| Q1 どのような制度？ | 1 |
| Q2 対象となる空き家は？ | 2 |
| Q3 申請できる人は？ | 2 |
| Q4 減免を受けるためには何をしたらいい？ | 2 |
| Q5 申請の流れ・申請期間は？ | 3 |
| Q6 減免額はどのくらい？減免期間は？ | 3 |
| Q7 減免の適用開始はいつから？ | 3 |
| Q8 既に空き家を取り壊してしまっている場合は？ | 3 |
| Q9 減免が取り消される場合は？ | 3 |
| Q10 事前相談とは何ですか？ | 4 |

Q1 どのような制度？

空き家の敷地に住宅用地特例（※1）が適用されている間は、本来よりも税額が軽減されていますが、空き家を取り壊して更地になると、住宅用地特例の適用が外れ、本来の税額に戻ります（高くなります）。このことが、空き家が放置される要因の一つとなっています。

本制度では、空き家を取り壊した場合に、その後一定期間として5年間、取り壊す前の水準まで税額を減免することにより、空き家の取り壊しを支援する制度です。

（※1）住宅用地特例…住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例

土地課税標準額を200㎡まで1／6に軽減、200㎡を超える部分は1／3に軽減

Q2 対象となる空き家は？

主な減免対象となる要件は以下のとおりです。

- ① 1年以上、居住の用に供していない空き家の除却であること
- ② 空き家の所在する土地に住宅用地特例が適用されていること
- ③ 空き家の所在する土地が営利目的で使用されていないこと
- ④ 空き家の所在する土地が空き家以外にも他の住宅の敷地（住宅用地特例の適用を受けている）の用に供していないこと

※④は、除却後も引続き住宅用地特例の適用があるため、税額に大きな変更はありません。本制度では住宅用地特例の適用が外れる土地を減免の対象としています。

なお、住宅（専用住宅、共同住宅等）以外の建物（店舗、事務所、工場、倉庫、車庫など）の場合、住宅以外の土地には住宅用地特例が無いため、税額が上昇することはありません。

1年以上、居住の用に供していない空き家であることの確認は、電気、ガス、水道の解約証明書の提出や、このほか居住の実態がないことを確認できる書類等により確認します。また、これまでの市の調査によって、既に空き家として確認している家屋についても対象とします。

Q3 申請できる人は？

空き家の土地所有者またはその相続人です。

ただし、以下のいずれかに該当する人（共有者を含む）は申請できません。

- ① 市税の滞納がある人
- ② 法人

Q4 減免を受けるためには何をしたらいい？

空き家を取り壊す前に、桑名市税務課に事前相談が必要です。事前相談の結果、減免の対象となる場合は、取り壊した後に減免の申請をしていただくこととなります。まずは空き家を取り壊す前に市までご相談ください。

Q5 申請の流れ・申請期間は？

大まかな流れとしては、事前相談→職員による調査→取り壊し→減免申請→減免決定となります。申請は随時受け付けています。

Q6 減免額はどのくらい？減免期間は？

減免額は、減免対象土地に係る固定資産税の額と、当該土地が住宅用地特例の適用があるものとみなして算出した固定資産税の額の差額相当分となります。

空き家除却後も、土地の税額はこれまで納付していた額と変更ありません。

減免期間は5年間となります。

Q7 減免の適用開始はいつから？

固定資産は、1月1日（賦課期日）に課税を確定し、翌年度の税額に反映されます。したがって、12月31日までに取り壊した場合、翌年度の税額から減免が適用されます。

Q8 既に空き家を取り壊してしまっている場合は？

減免申請をする前には桑名市税務課に事前相談が必要であり、既に取り壊してしまっている場合は、申請できません。

Q9 減免が取り消される場合は？

以下のような場合、減免期間中であっても減免を終了します。

- ①住宅を建てるなど、新たに住宅用地特例の適用を受けた場合
- ②売買等（相続によるものを除く。）の理由により減免対象土地の所有者が変更された場合
- ③新たに家屋を建築したり、他の用途に変更された場合
- ④要綱第3条第3項各号のいずれかに該当することが判明した場合
- ⑤減免対象地が適正に管理されず、周辺住民の住環境に悪影響を与えたと認められる場合

Q10 事前相談とは何ですか？

対象建築物が申請対象に該当するかを確認するものです。免許証の確認等、相談者様の本人確認を行ったうえ来庁での相談を原則としますので、詳細につきましてはお問い合わせください。

なお、詳細については、桑名市空き家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱をご参照ください。