

鳴門市老朽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？	2
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

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、老朽化した空き家を取り壊した場合に、その後一定期間(※2)、取り壊す前の水準まで税額を軽減することにより、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
(課税標準額を最大1/6軽減)

(※2) 10年間。ただし6年目から段階的に本来の税額に戻ります。

Q2 対象となる空き家は？

以下の要件を全て満たしている必要があります。

- ①空き家の所在する土地の固定資産税に住宅用地特例が適用されていること
- ②空き家が所定の基準により「老朽空き家」と認められること（職員が立入調査を行い判定します。）
- ③不動産業を営む人が所有するアパート、マンション等の賃貸住宅でないこと

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は申請できません。

- ①鳴門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、空き家が減免の対象となるかどうかの調査を行います。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→職員による現地調査→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が、翌年度の課税に反映させるためには、原則として12月末までに申請してください。

前述のとおり、空き家を取り壊す前に、要件を満たすかどうかの現地調査を行いますので、必ず事前に市までご相談ください。

Q6 減免額はどのくらい？減免期間は？

減免額は、空き家を取り壊す前後の税額の差額分です。つまり、空き家を取り壊す前の、税額が軽減されている状態が継続される（※3）イメージです。

減免の期間は10年間ですが、6年目から段階的に減免額を減額し、本来の税額に戻ります（※4）。

（※3）地価変動等により、年度によって税額が変動する場合があります。

（※4）住宅が特に密集した特定の地域（堂浦の一部、土佐泊の一部）については、減免期間を設けず、所有者の変更などにより減免が終了するまで減免を継続し、段階的な減免額の減額も行いません。詳細については市までお問い合わせください。

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、1月1日までに取り壊した場合は、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？

既に取り壊してしまっている場合は、空き家が減免の要件を満たしているかどうかの立入調査ができないため、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する場合があります。

- 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売買その他の理由により申請者が減免対象地の所有者または相続人でなくなった場合
- ③申請要件を満たさないことが明らかとなった場合
- ④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