

バルセロナ(スペイン王国)における空室税について

1. 名称

カタルーニャ州及びバルセロナ市においては、以下の2つの制度が「空室税」として機能している。

① Impost sobre els habitatges buits (IHV) :

カタルーニャ州空き家税(州税)¹ 2015年施行

※ 主に銀行・不動産投資ファンド等の法人又は個人の大規模所有者が所有する空き家を対象とする、自治州独自の州税である。

② Recàrrec de l' IBI sobre habitatges buits :

固定資産税(IBI)の空室割増課税²(市町村税の加算措置) 2023年施行

※ 2年以上空室となっている住宅を対象に、個人・法人を問わず、市が通常の固定資産税に割増課税を行う制度である。

※ フランスのように全国一律の税が並立するのではなく、自治州が課す独自の「州税」と、市が運用する「固定資産税の割増課税」という、役割の異なる二層構造となっている。なお、これらの制度は、スペイン国内法 12/2023 号³(住宅の権利に関する法)及び関連条例に基づき、2025年現在、厳格に運用されている。

2. 導入背景(社会情勢など)

¹ [出典: 州法 14/2015]

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=698994>

² [出典: バルセロナ市条例]

<https://ajuntament.barcelona.cat/hisenda/sites/default/files/normativa/2021-01/1.1-ordenanca-fiscal-reguladora-de-limpost-sobre-bens-immobles.pdf?profile=1>

³ [出典: 国内法 12/2023]

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

- **金融危機後の未利用物件に係る活用対策**: 2008 年以降、銀行等が大量の差し押さえ物件を市場に出さずに保有し続けたことが、深刻な住宅不足の一因となった。⁴
- **居住権の保障**: カタルーニャ自治州憲章に掲げられた「住宅への権利」を実現するため、住宅の所有権には「社会的機能」があるという原則に基づき、住宅を「居住用の資産」として活用させるための法的措置⁵⁶である。
- **2025 年の住宅緊急事態**: 特に 2025 年現在のバルセロナでは住宅不足が極めて深刻化しており、州政府はこの状況を「住宅緊急事態 (urgència habitacional)」と位置づけている。この危機的な状況を打開するため、2025 年に入り、さらに規制を強めた新しいルール(カタルーニャ州政令 5/2025⁷など)が導入された。

3. 空室税の導入目的

この制度には、単なる税収の確保を超えた「住宅市場を正常化させる」という明確な目的がある。

- **賃貸市場への供給促進**: 2 年以上利用されていない住宅を市場に引き出す。
- **社会住宅の財源確保**: 徴収された税収を、公共住宅の整備資金に充てる。

4. 課税対象

- **州税 (IHV)**: 居住可能な状態で、正当な理由なく **2 年以上継続して空室**となっている住宅
 - **納税義務者**: 法人(銀行、不動産投資会社、ファンド等)と個人で 15 戸を超え

⁴ [出典: Catalan News]

<https://www.catalannews.com/business/item/catalonia-s-new-tax-on-15000-empty-flats-owned-by-banks-as-incentive-to-have-them-rented>

⁵ [出典: 国内法 12/2023]

<https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12>

⁶ [出典: バルセロナ市住宅局]

https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/quaderns_dhabitatge_the_new_housing_law.pdf

⁷ [出典: カタルーニャ州政令 5/2025]

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-10270

る物件を所有する大規模所有者 [出典: 州法 14/2015]

- **市税 (IBI 割増)**: 市が空室と判定した住宅 (原則 2 年以上)。
 - **納税義務者**: 個人・法人を問わず、4 戸以上の住宅を所有する者。 ※ 3 年以上空室が継続し、かつ市内に複数の空室住宅を有する場合には、最大 150% の割増税が適用される。 [出典: バルセロナ市条例]

5. 空室の定義、判定方法及び判定・課税のタイミング

- **空室の定義**: 居住可能な状態で、正当な理由 (改修、売却活動、係争中など) なく、2 年以上継続して恒常的に居住実態がない物件
- **判定方法**: 行政側が「空室を疑う状況」を確認した上で、所有者に弁明の機会を与える「反証プロセス」を経て判定される。
 - **州税 (IHV)**: カタルーニャ州税務局 (ATC) による判定⁸⁹
 1. **情報の捕捉**: 州の「空室住宅登録簿」に基づき、法人が保有する不動産を特定する。
 2. **データの照合**: 水道・電気の使用量が極端に低い (生活実態がないとされる一定のレベル以下) 物件を抽出する。
 3. **自己申告と監査**: 対象法人は毎年使用状況を申告する義務があり、ATC はインフラデータと照合して監査を行う。
 - **市税 (IBI 割増)**: バルセロナ市による判定¹⁰
 1. **インフラ・住民データの活用**: 市の住民登録 (Padró) がいない物件や、水道使用量が極端に少ない物件を調査対象とする。
 2. **実地調査と通知**: 必要に応じて市職員が外観検査等を行い、空室が疑われる場合に所有者へ通知を行う。
 3. **所有者による反証**: 通知を受けた所有者は、正当な理由 (一時的な転勤、療養、売却・賃貸活動中など) を証明する資料を提出し、判定を回避することができる。
- **判定・課税のタイミング**

⁸ [出典: 州法 14/2015]

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=698994>

⁹ [出典: 州政府政策評価報告書]

<https://ivalua.cat/sites/default/files/2024-02/Informe%20final%20Infografia%20Impost%20Habitatges%20buits.pdf>

¹⁰ [出典: 国内法 12/2023]

<https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12>

- **州税(IHV)**: 毎年 12 月 31 日を基準日(賦課期日)とし、翌年 3 月に所有者が自己申告・納付を行う。
- **市税(IBC 割増)**: 毎年 12 月 31 日が基準日(賦課期日)とし、市が空室と判定した翌年度以降の IBC(固定資産税)通知に割増分が加算される。※ 通常の固定資産税(IBC)本体の基準日は 1 月 1 日だが、空室割増分については 12 月 31 日時点の状態と判定される。

6. 課税標準

- **州税(IHV)**: 州内に保有する空室住宅の合計床面積(m²)から、基礎控除として 150 m²を差し引いた面積に基づいて計算される。[出典: 州法 14/2015]
- **市税(IBC 割増)**: 物件の固定資産評価額(価格)に基づき計算された当該年度の固定資産税(IBC)本税額に対し、空室期間等に応じて 50%~150%の罰金的税率が加算される。[出典: バルセロナ市条例]

7. 税率

- **州税(IHV): 累進税率(m²単価)** [出典: 州法 14/2015]
 - 最初の 150 m²: 非課税
 - 150 m²超~5,000 m²: 13.30 ユーロ/m²
 - 5,000 m²超~20,000 m²: 19.95 ユーロ/m²
 - 20,000 m²超~40,000 m²: 26.60 ユーロ/m²
 - 40,000 m²超: 39.90 ユーロ/m²
- **市税(IBC 割増): 本税への上乘せ率** [出典: 国内法 12/2023, バルセロナ市条例]
 - 1 戸のみ空室の場合: 2 年以上で +50% / 3 年以上で +100%
 - 2 戸以上が空室の場合: 2 年以上で +100% / 3 年以上で 最大+150%

8. 免除制度

州税(IHV)の主な免除事由 [出典: 州法 14/2015]:

- **社会福祉的利用**: 社会住宅プログラムへの提供、および福祉・介護団体が保有する物件
- **住宅需要が極めて低い地域**: 州の住宅計画で「需要が少ない」と判定されたエリアの物件
- **改修・建物再生**: 居住条件を満たすための必要な改修工事(期限あり)
- **法的トラブル・不法占拠**: 所有権に関する法的係争中、または公的に証明された不法占拠

- **事業・観光用途での活用**:事務所や登録済み観光住宅など、事業実態がある物件

市税(IBI 割増)の主な免除事由 [出典: バルセロナ市条例]:

- **社会住宅への提供**:住宅公社(Borsa d'habitatge)等を通じた社会賃貸への協力物件(95%減税)
- **改修・建物再生**:大規模な改修工事や建物再生が行われている期間
- **紛争・不法占拠**:法的係争や不法占拠により、所有者が物件を使用できない場合
- **正当な個人的事情**:転勤、入院、介護施設への入居などの正当な理由がある場合
- **定期的・季節的な利用**:別荘やセカンドハウス等、継続的な空室(2年以上)とみなされない物件

9. (分かる場合)空室税導入による効果

- **財源確保と行動変容**:カタルーニャ州については、2015年に約1,130万ユーロの税収を上げ、社会住宅確保の原資となった。また、課税回避のために金融機関が、物件を公的賃貸に提供する動きを促進した。¹¹[出典: Catalan News]

10. 空室税以外に実施されている関連政策¹²

- **家賃上限規制 (Rent Caps)**:2024年3月より、バルセロナを含むカタルーニャ州内の140自治体が「住宅市場圧迫地域」に指定され、新規賃貸契約の家賃が公的指標に基づいて制限されている。なお、地域指定については、3年間の効果を検証し、継続を判断することとされている。
- **所得税 (IRPF) による優遇**:住宅市場圧迫地域に所在する住宅について、新規賃貸契約において家賃を前契約より5%以上引き下げた個人オーナーに対し、不動産所得の正味額に対する最大90%の所得控除を含む段階的な税制優遇措置を導入している。

¹¹ 「出典: Catalan News」 https://www.catalannews.com/business/item/tax-on-empty-flats-levies-11-3-million-to-provide-more-social-housing-in-catalonia?utm_source=chatgpt.com

¹² https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/quaderns_dhabitatge_the_new_housing_law.pdf [出典: バルセロナ市住宅局]

- **観光用住宅の段階的縮小**：バルセロナ市は、2024年に、当時有効であった10,101件の観光用住宅ライセンスについて、更新を行わない方針を表明しており、2028年11月までに観光用住宅を段階的に廃止し、居住用住宅としての供給拡大を図る計画を進めている。
- **都市計画による居住優先**：州政府の政令3/2023に基づき、経済活動（観光等）よりも住民の居住ニーズを優先するよう都市計画モデルを修正している。
- **脱法行為への対策**：家賃規制を回避するために通常の居住用賃貸を「季節貸し」へ切り替える動きに対し、罰金（最大90万ユーロ）の強化や全国登録制の導入が進められている。