

Vacancy Tax in Foreign Countries 「諸外国における空室税について」

Office Name: Japan Local Government Center, New York
Respondent Name: Matthew Gillam, Saki Ito
Email Address: jlgc@jlgc.org

Survey Country: Canada
Government Levying Tax: Province of British Columbia (ブリティッシュ・コロンビア州)

カナダのブリティッシュ・コロンビア州における空室税に関する質問事項について、以下のとおり報告する。

※なお、本回答は、回答期限までに入手可能であった公開資料、文献及び現地当局から提供された概要資料に基づき取りまとめたものである。調査可能な範囲で得られた情報を整理したものであり、必ずしも網羅的な把握に至っていない点に留意されたい。

Q1: Please provide the official name of the vacancy tax.
“Speculation and Vacancy Tax”

Ref. <https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/18046>

名称：「投機・空室税」

参考文献：<https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/18046>

Q2: Please provide the background for introduction of the vacancy tax. (e.g., social conditions).

As Vancouver and the surrounding region grew from the early 2000s onward, many new high-rise housing developments were built. However, the situation regarding affordability and availability of housing continued to grow worse, and this situation was seen to be exacerbated by buyers from Hong Kong and China who were purchasing residences as possible safe havens away from political changes at home and as ways to invest their money abroad. Aside from driving up prices, it appeared these buyers also often spent little or no time in Canada, and they were not contributing to the country or community through economic activity or paying taxes.

In response to these issues, the Speculation and Vacancy Tax was introduced in February 2018 as part of the provincial government’s 30-point housing plan. By imposing taxes on owners who leave homes vacant and on those whose primary income is earned outside Canada, the policy aims to encourage more effective use of existing housing stock and to improve overall housing supply.

導入背景（社会情勢など）：

2000年代初頭以降、バンクーバーとその周辺地域では人口増加に伴い、多くの高層住宅開発が進められた。一方で、住宅価格の高騰や住宅供給の不足といった問題は深刻化していった。こうした状況を悪化させた要因の一つとして、香港や中国からの購入者の存在が指摘されている。これらの購入者は、自国の政治的変化への備えとしての安全な資産や、海外投資の手段として住宅を購入するケースが多く、その結果、住宅価格の上昇を招くだけでなく、カナダにほとんど滞在せず、地域社会への経済活動や納税による貢献も十分ではないとされてきた。

投機・空室税は、2018年2月に州政府の30項目住宅対策プランの一環として導入された。住宅を空き家のまま保有する者や、国外に主な所得を持つ者にも課税することで、既存住宅の有効活用と住宅供給改善を目指している。

Q3: Please provide the purpose of introducing the vacancy tax.

The tax was created in response to an increasingly difficult housing market, especially around the Vancouver area, as a way to encourage owners to rent out or occupy their properties, or to sell them to people who would do so, to make more effective use of existing housing supply. It also enabled the government to levy taxes on owners whose main taxable revenue is otherwise outside the country. These tax revenues are then used for new home construction to further increase supply.

As explained on the Finance Ministry website:

The speculation and vacancy tax is designed to turn vacant homes into housing for people in British Columbia, and ensure foreign owners and those with primarily foreign income contribute fairly to B.C.'s tax system.

This tax is an annual tax that applies based on:

- How property owners use their residential property
- The property owner's residency status
- Where property owners earn and report their income

The revenue collected through the tax is deposited into the Housing Priority Initiatives (HPI) special account and is used to support the development of affordable housing in the regions where the tax applies.

Ref. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works>

空室税の導入目的：

空室税は、特にバンクーバー周辺でますます厳しくなっている住宅市場に対応して導入された。目的は、住宅所有者が自ら居住するか賃貸に出す、または居住や賃貸に利用する意思のある人に売却することを促し、既存住宅の供給をより効果的に活用することにある。また、課税対象となる主な課税所得が国外にある所有者に対しても課税できるようにするための仕組みでもある。こうして得た税収は、新しい住宅建設のために使われ、供給の増加につなげられる。

財務省のウェブサイトでは以下のように説明されている：

⇒「投機・空室税は、空き家をブリティッシュ・コロンビア州に住む人々の居住用住宅として活用することを目的としており、国外所有者や主に国外で所得を得ている者が、州の税制度に公平に貢献することを確保するためのものである。」

なお、この税は年間課税で、課税の対象は以下に基づいて決まる：

- 住宅所有者が住宅をどのように使用しているか
- 住宅所有者の居住ステータス
- 住宅所有者がどこで所得を得て申告しているか

また、この税によって得られた税収は、住宅優先施策（Housing Priority Initiatives, HPI）特別口座に入金され、課税対象地域における手頃な価格の住宅整備に活用される。

参考文献：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works>

Q4: Please provide the taxable subjects including any limitations on regions or taxpayers.

Owners of property classified as Residential are generally subject to the tax if they live in a taxable area.

As explained on the Finance Ministry website:

In most cases, owners of residential property in a designated taxable area must complete a declaration each year to declare their residency status and how their property has been used, unless a special circumstance applies.

You have to declare each year because your circumstances may change during the year.

Your declaration is due on March 31 of each year.

If you do not complete a declaration, you will need to pay the speculation and vacancy tax at the maximum rate of 2 percent of your property's assessed value.

Ref. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works>

課税対象（地域や対象者に限定がある場合はそれらの情報を含む）：

住宅用に分類される不動産の所有者は、原則として、当該不動産が課税対象地域に所在する場合、条件に応じて当該税の課税対象となりうる。

財務省のウェブサイトでは、以下のとおり説明されている：

- 原則として、指定された課税対象地域に住宅用不動産を所有する者は、特別な事情が適用される場合を除き、毎年居住ステータスと当該不動産の使用状況を申告する必要がある。
- 申告は、年の途中で状況が変わる可能性があるため、毎年行う必要がある。
- 申告期限は、毎年3月31日である。
- 申告を行わなかった場合、当該不動産の評価額の最大2%に相当する投機・空室税を支払う必要がある。

参考文献：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works>

Q5: Please provide the definition of “vacancy” and the method of determination.

No definition found per se. However, within the legislation, Part 3, Division 3, 29, properties that are the principal residence of the eligible owner or a qualifying relative are considered exempt, regardless of time spent in residence; and Part 3, Division 4, 37, cites property as being exempt if occupied by a qualifying tenant for at least six months out of the year.

In this law, the definition of “vacancy” is less important than the citizenship and location of residence of the owner(s), and as a factor in determining what, if any, tax to levy it mainly applies to properties occupied by tenants.

Ref. <https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/18046>

空室の定義及び判定方法：

本税制において、「空き家」についての明確な定義は設けられていない。ただし、関連法令では、一定の場合には課税対象から除外されることが示されている。

具体的には、法令第3部第3章第29条において、住宅所有者本人またはその親族の主たる居住地である不動産については、実際の居住期間に関わらず課税対象外とされる。また、第3

部第4章第37条では、当該不動産が年間6か月以上、賃借人によって使用されている場合も課税対象外とされる。

この法律においては、「空き家」の定義そのものよりも、所有者の市民権や居住地が重視される。課税対象かどうかを判断する際には、主として賃借人が居住しているかどうかを基準として適用される。

参考文献：<https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/18046>

Q6: Please provide the tax base.

Residential properties located within designated Taxable Areas (see <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works/taxable-areas#taxable-areas>), have their assessed value as the basis for calculating the speculation and vacancy tax, unless eligible for an exemption (see below).

The speculation and vacancy tax applies to 59 designated areas following the expansions in 2023 and 2024, and is assessed based on the property owner's residency status, how the residential property is used, and where the owner earns and reports their income. Property owners within designated areas are required to file an annual declaration.

課税標準：

指定された課税区域内に所在する住宅用不動産（指定課税区域の詳細は以下を参照）の課税評価額（assessed value）が、投機・空室税の課税額を算定する基礎となる。ただし、免除の対象となる場合は除く（免除制度についてはQ8を参照）。

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works/taxable-areas#taxable-areas>

投機・空室税は、指定された59の地域（2023年と2024年の拡張後）で適用され、住宅所有者の居住状況、住宅の使用状況、所有者の居住地及び所得の取得・申告状況に基づいて課税される。指定地域内の住宅所有者は、毎年申告書を提出する必要がある。

Q7: Please provide the tax rate.

Tax rates depend on the nationality and tax filing status of the property owner and on where their tax home is. They have also changed over the years as the tax was brought fully into effect. From the Finance Ministry website:

The speculation and vacancy tax rate varies depending on the owner's tax residency. In addition, the tax rate varies based on whether the owner is a Canadian citizen or permanent resident of Canada, or an untaxed worldwide earner (a category of taxpayer that includes members of a satellite family).

For 2018, the tax rate is:

- 0.5% of the property's assessed value for all properties subject to the tax

For 2019 to 2025, the tax rate is:

- 2% for foreign owners and untaxed worldwide earners
- 0.5% for Canadian citizens or permanent residents of Canada who are not untaxed worldwide earners

For 2026 and subsequent years, the tax rate is:

- 3% for foreign owners and untaxed worldwide earners

- 1% for Canadian citizens or permanent residents of Canada who are not untaxed worldwide earners

The new tax rates effective January 1, 2026, will apply to the speculation and vacancy tax payable by property owners based on the use of their residential properties during the 2026 calendar year and onward, and will not impact taxpayers declaring based on the use of their residential properties in 2025 or before.

The speculation and vacancy tax applies based on ownership as of December 31 each year.

A speculation and vacancy tax year is the same as a calendar year. Tax for a calendar year is due the following July. For example, for a property where the owner owes taxes for 2024, the amounts are due on July 2, 2025.

Ref. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works/tax-rates>

税率：

税率は、住宅所有者の国籍、税務上の区分及び税務上の居住地によって異なる。また、本税が全面的に導入される過程で、税率は年度ごとに変更されてきた。

財務省のウェブサイトでは、以下のとおり説明されている：

投機・空室税の税率は、所有者の税務上の居住区分によって異なる。さらに、所有者がカナダ市民またはカナダ永住者であるか、あるいは海外所得未課税者（主に海外で所得を得ており、家族はカナダに居住しているものの、海外で得た所得について課税されていない者）であるかによっても異なる。

2018 年度

- 課税対象となる全ての住宅について、固定資産評価額の 0.5%

2019～2025 年度

- 外国人所有者及び海外所得未課税者：2%
- 海外所得未課税者に該当しないカナダ市民または永住者：0.5%

2026 年度以降

- 外国人所有者及び海外所得未課税者：3%
- 海外所得未課税者に該当しないカナダ市民または永住者：1%

2026 年 1 月 1 日から適用される新税率は、2026 年以降の住宅の使用状況に基づく課税分に適用され、2025 年以前の使用状況に基づく課税分には影響しない。

投機・空室税は、毎年 12 月 31 日時点の所有者に基づいて適用される。

投機・空室税の課税年度は暦年と同一であり、当該年分の税額は翌年 7 月に納付する。例えば、2024 年分の税額が発生する場合、納付期限は 2025 年 7 月 2 日である。

参考文献：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works/tax-rates>

Q8: If tax exemption system exists, please provide details.

There is an extensive exemption system.

Homeowners with residential properties in designated taxable areas of British Columbia may be eligible for exemptions from the speculation and vacancy tax depending on their circumstances. Representative examples include the following:

- Principal residence exemption: Homes occupied by Canadian citizens or permanent residents who reside in British Columbia
- Rental exemption: Properties rented out for at least six months of the year
- Disability exemption: Homes occupied by persons with disabilities
- Medical or hospitalization absence: Temporary absences due to medical treatment or hospitalization of the owner or a family member
- Construction or renovation exemption: Homes under construction or renovation that are not suitable for occupancy during that period
- Heritage property exemption: Designated heritage properties that cannot be occupied due to preservation or conservation work
- New construction exemption: Newly built homes owned by developers that have not yet been sold

In addition, exemptions may apply to properties owned by corporations, trusts, Indigenous organizations, registered charities, and government-related entities, provided certain conditions are met.

Furthermore, B.C. homeowners who are not eligible for an exemption may qualify for a tax credit of up to \$4,000 (increased from the previous \$2,000 in line with the 2026 tax rate increase) to offset the tax payable on the first \$400,000 of a property's assessed value. Tax credits are also available to foreign owners, satellite families, and other non-B.C. residents. These credits are calculated based on B.C. income reported on the homeowner's (and, where applicable, their spouse's) Canadian income tax return.

Detailed information on exemptions, legal authority, and tax credits can be found on the following official websites:

- Exemptions: <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/exemptions-speculation-and-vacancy-tax>
- Legislation: <https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/18046>
- Tax credits: <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/tax-credits>

免除制度：

ブリティッシュ・コロンビア州の指定課税区域内の住宅所有者は、状況に応じて投機・空室税の免除を受けることができる。代表的な例としては、以下のような場合がある：

- 主住宅（principal residence）免除：B.C. 州に居住するカナダ市民または永住者が住む住宅の場合
- 賃貸免除：年間6か月以上貸している住宅の場合
- 障害者居住免除：障害者が住んでいる住宅の場合
- 医療・入院による不在：所有者や家族が治療などで一時的に住めない場合
- 建設中・改装中住宅：住宅が建設中または改装中で、居住できない期間がある場合
- 文化財保全住宅：文化財に指定された住宅が保存・保全作業で居住できない場合
- 新築住宅免除：開発者が所有する新築住宅で、まだ販売されていない住宅の場合

その他にも、企業や信託、先住民族団体、登録慈善団体、政府関連団体などが所有する住宅で、一定条件を満たす場合に免除が適用される。

さらに、投機・空室税免除の対象とならない B.C. 州の住宅所有者は、課税評価額の最初の 40 万ドルに対する税の負担を相殺するため、最大 4,000 ドル（2026 年に税率引き上げに伴い従来の 2,000 ドルから増額）の税額控除を受けられる場合がある。また、外国人所有者、海外所得未課税者、その他の B.C. 州外居住者も対象となる税額控除がある。税額控除は、住宅所有者（及び該当する場合は配偶者）のカナダの税務申告書に報告された B.C. 所得に基づいて計算される。

詳細な免除条件や税額控除の一覧は以下公式サイトで確認できる：

- 免除制度：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/exemptions-speculation-and-vacancy-tax>
- 法的根拠：<https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/18046>
- 税額控除：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/tax-credits>

Q9: If available, please provide the effects of the vacancy tax (e.g., tax revenue increase, reduction in vacancies).

From the website:

Year 6 results

In the sixth year (2023 tax year) of the speculation and vacancy tax:

- More than \$75 million will help fund affordable housing projects where the tax applies
- 82% of the revenue comes from foreign owners, untaxed worldwide earners, Canadians living outside B.C. and "other" non-B.C. resident owners

Ref. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax>

Furthermore, data from the first seven years following the introduction of the speculation and vacancy tax in 2018 indicate that the tax has been functioning as originally intended. As of the seventh year, approximately 81% of the tax revenue was collected from foreign owners, individuals with untaxed foreign income, Canadians residing outside British Columbia, and other non-B.C. residents. Over the seven-year period, more than 99% of British Columbia residents were exempt from the tax.

空室税の導入による効果（税収や空室の減少について）：

ウェブサイトでは、以下のとおり説明されている：

6 年目（2023 年度）の投機・空室税の成果として、

- 税収の 7,500 万ドル以上が、税が適用される地域の手頃な価格の住宅プロジェクトの資金として活用される予定。
- 税収の 82%は、外国人所有者、カナダ国外で所得を得てカナダ国内で課税されない人、B.C. 州外に住むカナダ人、その他の B.C. 州外居住者から得られている。

参考文献：<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax>

さらに、2018 年の投機・空室税の導入以降の最初の 7 年間のデータによると、この税は当初の目的どおりに機能していることが示されている。7 年目時点では、投機・空室税の税収の約 81%が、外国人所有者、海外所得未課税者、B.C. 州外に居住するカナダ人、その他の B.C. 州外居住者から得られた。7 年間を通じて、99%以上のブリティッシュ・コロンビア州民は免税対象となっている。

Q10: If there are any policies other than the vacancy tax that are implemented to achieve similar objectives, please provide their names and a brief overview.

The tax is one part of a 30-point housing plan being implemented by the province in an effort to increase housing supply and affordability:

https://bcbudget.gov.bc.ca/2018/homesbc/2018_Homes_For_BC.pdf

In addition to the speculation and vacancy tax, the plan includes measures such as taxes aimed at discouraging speculative activity, increases to and expansions of the foreign buyers tax, the introduction of a beneficial ownership registry to improve transparency around hidden ownership structures, and large-scale investments in the construction of affordable rental housing and social housing.

An overview of efforts from November 2024 is also available on the Ministry of Housing and Municipal Affairs website: <https://news.gov.bc.ca/factsheets/bc-government-addressing-housing-affordability-challenges> (including a link to the 30-point plan above)

空室税の導入目的を達成するために実施されている空室税以外の政策：

空室税は、州政府が住宅供給と住宅の取得可能性の向上を目的として実施している 30 項目の住宅対策プランの一部である。このプランには、空室税以外にも、例えば投機的取引を抑制するための投機家への課税や、外国人購入者税の引き上げ・対象地域の拡大、隠れた所有関係を明らかにする実質的所有権登録制度の導入、手頃な価格の賃貸住宅や公的住宅（social housing）の大規模な新規建設などが含まれている。

詳細は以下の資料で確認できる：

https://bcbudget.gov.bc.ca/2018/homesbc/2018_Homes_For_BC.pdf

また、2024 年 11 月時点での取組みの概要は、ブリティッシュ・コロンビア州住宅・自治体省（Ministry of Housing and Municipal Affairs）のウェブサイトにも掲載されている：

<https://news.gov.bc.ca/factsheets/bc-government-addressing-housing-affordability-challenges>

（※上記には 30 項目の住宅対策プランへのリンクも含まれている。）