

# フランスにおける空室税について

## 1. 名称

フランスには、空き家の状況・家具の有無・自治体の所在地域に応じて、以下の3つの税が適用される。ただし、③については、空き家ではなく、セカンドハウス(別宅)に対する税である。

- ① TLV(Taxe sur les logements vacants) 空き家税
- ② THLV(La taxe d'habitation sur les logements vacants) 空き家住居税
- ③ THRS(La taxe d'habitation sur les résidences secondaires) セカンドハウスに対する住居税

## 2. 導入背景(社会情勢など)

### ● 1998年: TLV 導入

TLV は全ての地域におけるあらゆる人々の住宅、雇用、保健、教育等に関する基本権の行使を保障することで社会的排除をなくすことを目的とした「社会的排除対策方針に関する1998年7月29日法律第98-657号」第51条により創設された国税で、同法において、この税を一般租税法典第232に規定することが定められた。

この法律は TLV のみを創設するものではない。

当時の社会状況の説明として、大都市での深刻な住宅不足(特に低所得層向け)の問題があったが、「何万人以上の大都市で深刻な住宅不足の問題があった」という数字を挙げた情報は見つからない。ただ大都市における住宅へのアクセスが困難な状況から、同法において、20万人以上の連続した市街地を形成する地域に位置するコミューンにおいて、長期の空き家に課税することで、所有者が空き家を不動産市場に出すように仕向けることを目的として TLV が導入された。<sup>1</sup>

### ● 2006年: THLV を法制化

TLV 対象地域に含まれないコミューン(日本の市町村に相当するフランスの基礎自治体)において、議決による THLV の導入が可能に

### ● 2013年: TLV 対象地域の拡大

2012年12月29日法律第2012-1509号(2013年度財政法)第16条により、

- ・人口50,000人以上の「緊迫地域」へ対象拡大(8つの年府に含まれる811のコミューン→28の都市部に含まれる1151のコミューン)
- ・TLV 税率引き上げ(初年度の税率を10%から12.5%に引き上げ、また2年目の税率12.5%と3年目以降の税率15%を統合して、2年目以降の税率を25%とした)<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000206894>

<sup>2</sup> [https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8891-PGP.html/identifiant%3DACTU-2014-00078#:~:text=Le%20taux%20de%20la%20TLV,d'habitation%20\(TH\),https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article\\_jo/JORFARTI000026857052](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8891-PGP.html/identifiant%3DACTU-2014-00078#:~:text=Le%20taux%20de%20la%20TLV,d'habitation%20(TH),https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000026857052)

### ● 2022～2023 年:住宅価格高騰・空き家増加への対応

2022 年 12 月 30 日法律第 2022-1726 号(2023 年度財政法)第 73 条により、

- ・TLV 対象地域の大幅拡大(2023 年 1 月 1 日以降は、人口 5 万人以上の連続市街地に位置する「住宅需給逼迫地域」のコミューンだけでなく、同地域に含まれないコミューンであっても、住宅需給が逼迫している場合にはその課税が可能となった)

また同法第 74 条により、

- ・TLV 税率引き上げ(初年度の税率を 12.5%から 17%に引き上げ、また 2 年目以降の税率を 25%から 34%に引き上げ)<sup>3</sup>

### 3. 空室税の導入目的

- ・住宅不足(特にパリなど大都市圏)を緩和するため
- ・投資目的で空き家のまま保持される不動産を市場に供給させる
- ・空室抑制 → 流通促進 → 住宅供給量を増やす狙い

### 4. 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)

#### ① TLV(国税)

- ・人口 5 万人以上の連続市街地に位置する「住宅需給逼迫地域」<sup>4</sup>
  - ・住宅の需給バランスに著しい不均衡がある人口 5 万人以上の連続した市街地に属するコミューン
  - ・特に、主たる住居以外の用途で使用されている住宅の割合が高い市町村
  - ・人口5万人以上の連続市街地には位置していないが、住宅の需給が逼迫しているコミューン
- ・家具なしで 1 年以上 空室(居住目的の住宅)
- ・所有者または用益権者に納税義務が発生
- ・課税年度の1月1日の時点から遡って1年以上空き家になっている戸建て住宅及び共同住宅の住戸に課税(例:2024 年 1 月 1 日から空き家で 2025 年 1 月 1 日時点も空き家だった場合、2025 年度の TLV の対象になる。)

#### ② THLV(地方税)

- ・TLV 対象外の地域でコミューンが導入を決めた場合<sup>5</sup>
- ・家具なしで 2 年以上 空室(2023 年 1 月 1 日から空き家で 2025 年 1 月 1 日時点も空き家だった場合、2025 年度の THLV の対象になる。)

#### ③ THRS(地方税)

---

<sup>3</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article\\_jo/JORFARTI000046845711](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000046845711)

[https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article\\_jo/JORFARTI000046845712](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000046845712)

<sup>4</sup> <https://www.service-public.gouv.fr/simulateur/calcul/taxeLogementsVacants>

<sup>5</sup> <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R65012>

- 家具付きで主たる住居でない戸建て住宅及び共同住宅の住戸
- ガレージ・駐車場など付属建物も対象
- ZFRR(農村復興地域)における特別規定あり(免除制度を参照)

## 5. 空室の定義及び判定方法

### ●空室の定義

- TLV/THLV: 家具なしの住宅で、居住実態が一定期間ないこと
- THRS: 家具付きで主たる住居でない住宅(いわゆる別荘などのセカンドハウス)

### ●判定方法

- 所有者は [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) で 毎年7月1日までに居住状況を申告(TLV/THLV/ THRS 共通)<sup>6</sup>
  - 「主たる住居／セカンドハウス(家具有)／空き家(家具なし)」から選択
- \* セカンドハウスは、厳密には空き家ではない。家具なしのものを空き家と呼ぶ。<sup>7</sup>

## 6. 課税標準

TLV/THLV/THR とも共通

- 地籍上の賃貸価格ベース(valeur locative cadastrale)
- 毎年物価上昇などに応じて再評価される

## 7. 税率

### ●TLV(国税)

- 初年度: 17%
- 2年目以降: 34%
- 物件ごとに課税

### ●THLV(地方税)

- コミューンごとに税率を設定(コミューンが設定する THLV の税率は THRS にも適用される)
- 地籍上の賃貸価格 × 自治体の税率

### ●THRS(地方税)

- コミューンごとに税率を設定
- 住宅需給逼迫地域に位置するコミューンは THRS の増額を決定することができる通常税額に最大60%の上乗せが可能<sup>8</sup>

<sup>6</sup> <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F42>

<sup>7</sup> <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17293>

<sup>8</sup>

[https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/9\\_statistiques/data\\_colloc/analyse\\_fdl/2025/dgfip\\_deliberations\\_2025\\_thrs\\_com.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/9_statistiques/data_colloc/analyse_fdl/2025/dgfip_deliberations_2025_thrs_com.pdf?utm_source=chatgpt.com)

## 8. 免除制度

### ● TLV / THLV 共通の免除事由

- 居住の用に供されない住宅
- 所有者の責任によらない空室物件  
例：市場価格で賃貸・売却努力中で入居者が見つからない
- 年間 90 日以上連続して居住している
- 大規模改修が必要(工事費が物件価値の 25%超)
- セカンドハウス(THRS 対象)の場合は TLV/THLV から除外

### ● THRS の免除事由

- 高齢者施設へ入所し、施設が主たる住居となった場合
- 外国に居住する者が当該国における政治上・公衆衛生上緊急事態に伴い帰国して以前に居住していた住居に住む場合の特例
- 農村活性化地域(ZFRR)では、以下のものは、免除となる。
  - ・B&B
  - ・家具付き観光宿泊施設
- 免除については、専用ウェブサイトから申請書類を提出(毎年 3 月 1 日まで)<sup>9</sup>

## 9. (分かる場合は)空室税の導入による効果(税収や空室の減少について)

会計検査院が 2025 年 5 月 22 日に公表した「民間住宅の空き家対策 2020 年以降の課題と手段(La lutte contre les logements vacants dans le parc privé Enjeux et outils depuis 2020)」<sup>10</sup>と題する報告書によると、空き家税(以下 TLV)の課税対象となる住宅の数は 2017 年には 387 000 戸であったが、2024 年には 810 000 戸と大きく増加している。これに伴い TLV の税収も 2017 年の 80 000 000 ユーロから、2024 年には 271 000 000 ユーロに増えている。またコミューンがその議決により創設できる空き家住居税(Taxe d'habitation sur les logements vacants、略号 THLV、以下 THLV)の税収も 2017 年には 36 000 000 ユーロであったのが、2024 年には 107 000 000 ユーロに達している。

2022 年の民間住宅総数は 32 300 000 戸で、そのうち空き家は約 3 000 000 戸であった。ただしそれらのうち 2 年以上空き家となっている住宅の数は約 1 200 000 戸(全体の 3.5%)で、その大半が住宅の需給が逼迫していない地域に位置するものであった。また住宅需給逼迫地域において 2 年以上空き家であった住宅はわずか 118 330 戸にすぎなかった。

同報告書にはエコロジー転換省による長期の空き家の原因に関する調査の結果が挙げられている。それによる

---

<sup>9</sup> <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R11242>

<sup>10</sup> <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2025-05/20250522-S2025-0608-Lutte-contre-logements-vacants-dans-le-parc-prive.pdf>

と、住宅自体の問題（築年数が古い、改修が必要、間取りが小さい等）や、所有者側の問題（所有者の入院や高齢者施設への入居、相続の問題等）、また住宅の立地条件（嫌悪施設が近くにある、住宅の需要が少ない場所に位置している等）が原因で長期の空き家となっている住宅は全体の 70%に達している。

このような様々な原因により長期空き家になっている住宅は、直ぐに入居できるものばかりではない。従って空き家に課税しても、老朽化して大がかりな工事が必要な空き家の工事費をその所有者が負担できなければ、その空き家はそのまま放置されることになる。実際に活用できる長期空き家の数が極めて少ないことを考慮すると、空き家を活用すれば都市部の住宅不足が解消するわけではなく、また長期空き家に課税したからといって、所有者がそれをすぐに賃貸に出せるわけではないことがわかる。そのため、この報告書においても「（長期空き家に対する課税の）効果は限られている」「課税するだけでは地域により状況が異なる長期空き家の問題を解決することはできない」と述べられている。

## 10.（分かる場合は）空室税の導入を達成するために実施されている空室税以外の政策

TLV は住宅の需給が逼迫する地域において、1年以上空き家になっている家具なしの居住できる状態にある住宅に課税することにより、その所有者が住宅を売却・賃貸に出すことを促すことを目的とするが、同様の目的を持つ他の政策としては、以下のようなものがある。

### Loc' Avantages（「賃貸メリット」の意）

Loc' Avantages<sup>11</sup>は、賃貸住宅の供給を増やすためには所有者が安心して住宅を賃貸に出せることが重要であるとの考えから 2022 年度財政法により創設された制度で、住宅を相場より低い家賃で賃貸する所有者に対して、家賃収入にかかる税金の優遇措置を認めるものである。この優遇措置を受けるためには、住宅の所有者は全国住宅機構（Agence nationale de l'habitat、略称 Anah）と協定を締結しなければならない。家賃は当該住宅が位置するコミュンにおける家賃相場を下回るものでなければならず、所有者は設定した家賃の額が相場よりどの程度低いかに応じて定められた率の減税を受けることができる。住宅の所有者が社会的困難を有する者に住宅を斡旋する認定非営利活動法人に物件を貸した場合（「仲介賃貸借」と呼ばれ、非営利活動法人が賃貸借契約を結んで賃借人となり、家賃を支払って社会的に脆弱な者を住ませる）には、減税の上限額が引き上げられる。このように非営利活動法人が所有者と住宅の斡旋を受けて入居する者との間に入ることで、所有者にとっては賃借人とのトラブルも、家賃の不払いの問題もなくなるというメリットがある。

Loc' Avantages 制度の一環で減税を受けるための条件は以下のとおりである。

1. 賃貸に出す住宅の家賃が、それが位置する地域の家賃相場よりも低く設定されること。
2. 賃貸する住宅は、それを賃借する者が自宅として借りること。
3. 家具付きで貸さないこと。

---

<sup>11</sup> <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A18077>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/gerer-mon-argent/investir-dans-limmobilier/locavantages-louez-abordable-et-beneficiez>

4. 全国住宅機構（Anah）と協定を締結し、賃貸借の期間は最低 6 年であること。
5. 賃借人となる者が賃貸人の親族でないこと。
6. 所得が国が定める上限より低い者に住宅を貸すこと。
7. 住宅のエネルギー効率診断が F または G ランクでないこと（住宅の新規賃貸や売却の場合にはエネルギー効率診断が義務付けられており、エネルギー消費と温室効果ガス排出量に応じて A から G にランク付けられる）。

家賃の上限や賃借人の所得上限は、コミューンや住宅の面積等により異なる。

賃貸人は、家賃を以下の 3 つのレベルのいずれかに設定する。

Loc1 : 家賃相場よりも 15% 低い家賃

Loc2 : 家賃相場よりも 30% 低い家賃

Loc3 : 家賃相場よりも 45% 低い家賃

賃貸人は設定された家賃に応じて以下の減税を受ける。

家賃のレベル	仲介賃貸借契約がない場合の減税率	仲介賃貸借契約がある場合の減税率
Loc1	15%	20%
Loc2	35%	40%
Loc3		65%