

これだけは知っておきたい

# 行政職員の

# 常識

総務管理部市町村課  
税政班

## 固定資産税における 所有者不明土地の課題

今年度初めて固定資産税の課税業務を担当する新太くん。

納税義務者が特定できていない土地の課税業務の進め方について、先輩の湯田さんからレクチャーを受けるようです。

新太 湯田先輩、固定資産税の納税通知書を発送したら返戻されてきてしまって、まだ課税できていない方がいたんです。調べてみたら、県外に住んでいて、昨年のお亡くなりになっていたんです。こんな場合、どうしたらよいのでしょうか。

湯田 よしそれじゃあ一緒に考えていこう。まず固定資産税ってどんな税か分かるかな。

新太 はい。課税の要件(所有者、固定資産価格等)の基準日である賦課期日(毎年1月1日)に市町村内の固定資産(土地・家屋・償却資産)を所有する方を納税義務者として課す税です。土地と家屋は原則として、不動産登記簿等上の所有者となっていて、償却資産は償却資産課税台帳に所有者として登録されている方に課税します。

新太 いしね。人口減少や高齢化の進展に伴う土地利用のニーズの低下や地方から都市への人口移動などを背景として、相続した土地や家屋を登記しようという意識は低下しているかもね。

湯田 たしかに、自分が使う予定もない、都市在住者が地方の土地を相続してお金をかけて登記しようとは思わないですね。

新太 そうして、相続登記されずに、登記簿から所有者が直ちに把握できない、所有者不明土地が増えていくことで固定資産税の課税上の問題が生じているんだ。

湯田 さつき新太くんも言ったように多くの労力がかかるから、限られた人員を割かないとだし、税収の確保が難しくなるところだね。安定的な財源のはずなんだけどもね。

新太 たしかにそれは問題ですね。先ほどの案件もそれぞれの相続人がいるのか、がんばらないと。

湯田 なにか対応策はないでしょうか。

新太 具体的にはどうやって把握するのですか。主に2つの対策について説明するよ。1つは、令和2年度税制改正で制度化された「現所有者の申告」を活用すること。通常は、納税義務者の死亡の把握は県外等、課税団体と住所が異なる場合には、郵便物の返戻等をきっかけに住民票や戸籍簿の調査をして把握するけど、この制度によって相続人が相続を知った日から一定の期間以内に自分が現所有者(相続人)であることを課税

なお、所有者が死亡している場合は、現に所有している者である相続人等に課税します。そのとおりだね。原則登記されている方が納税義務者になる台帳課税主義をとっているね。

新太 ちなみに市町村税収に占める割合は新潟県では一番大きく、令和元年度は約45%を占めているよ。資産を所有していれば課税対象となり得るわけだから、景気の変動にも左右されにくい、安定的な財源なんだ。

湯田 さて、それじゃ本題だけど、相続人に課税する場合に注意することは分かるかな。

新太 相続人が複数か、それから相続放棄してないか家庭裁判所に照会する等ですか。相続人ではなくなるので…。

湯田 それもあるね。それと①死亡日が賦課期日前か後か。②法定相続分による相続割合か。③相続財産管理人の選任の有無かな。

新太 ①は賦課期日後では納税義務を承継する相続人が複数いれば民法の規定による法定相続割合等で、各相続人が按分して納税義務を負うことになるし、一方、賦課期日前では各相続人が全額の納税義務を負う連帯納税義務の関係になる。

新太 ということは、本件については、令和2年度課税では、納税義務の承継、今年度は複数の相続人がいれば連帯納税義務になるということですね。

湯田 そういうことになるね。もしかしたら、令

新太 団体に申告しなければならなくなるんだ。適用するには条例等で規定しなければならぬし、制度の周知もしていけないとね。

湯田 それなら、死亡の事実の把握と相続人調査の作業の手間が省けそうですね。

新太 2つ目は、固定資産課税台帳とマイナンバーの紐付けだね。住所が課税団体と異なる納税義務者であっても、住民基本台帳ネットワークシステムを用いて照会することにより、死亡情報を含む最新の本人確認情報を把握することができるとね。固定資産課税台帳とマイナンバーを紐付けておけば、迅速に対応できるね。

湯田 それは便利ですね。住民票を取得する手間と時間が省けますね。

新太 今説明したのは、地方税としての対策だけど、関連する制度改正等として、今年4月28日に公布された「民法等の一部を改正する法律」の不動産登記法の改正についても説明しようか。

湯田 地方税法だけではないんですね。

新太 所有者不明土地は、固定資産税だけに限って生じる問題ではないからね。例えば、用地買収等が難航するから公共事業や災害復興の遅れなんかも影響していると言われているよ。複数の分野に及ぶこともあって政府をあげて対策を講じているところなんだ。

湯田 そうなんですね。

新太 それで不動産登記法の改正概要だけど、①不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請が義務付けられたこと②登記官が他の公的機関から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示すること、だね。

湯田 ①は公布日から起算して3年以内、②は

和2年度の課税は、登記されている人と同居している家族が、納めてくれたのかもしれないね。

新太 あれ、そうすると亡くなった方宛てに納税通知書を送付していますけど、課税をやり直さないといけないのですか。

湯田 いや、今の仮定ならその課税は有効だよ。これは納税義務の承継になるんだけど、原則、被相続人の死亡後それを知らないでその者の名義で通知した場合、相続人の一人にその書類が送達されたときは、その通知は相続人全員に効力が生じるんだ。

新太 よかった、安心しました。

湯田 あと②は遺言があれば、法定相続分より優先されるし、遺産分割協議の締結は、賦課期日前に相続があればそれによって納税義務者が決まるね。賦課期日後の相続であれば、納税義務の承継割合に影響はないよ。

新太 ③は相続人がいないか、全員相続放棄した場合に清算を行う人だね。選任されていない場合は、地方団体の長が利害関係人として選任手続をしなければいけない。

湯田 そうだね。今のところ、登記は義務ではないから、注意すべきことは分かりました。相続といっても事例によって対応も変わるので、それにしても、相続登記がされないことなんかも複雑になって、課税まで時間と労力がかかるのですね。

新太 5年以内に政令で定める日から施行されるよ。

湯田 施行までは、まだ時間がありますけど、相続登記してもらえば、相続人調査をするまでもなく、所有者に課税することができま

新太 すね。

湯田 そのとおりだね。台帳課税主義をとっているからね。その他所有者不明土地関連では、相続等により取得した土地の所有権を国庫に帰属させる制度(相続土地国庫帰属法)も創設されたから法務省のHP等で確認しておくこと今後の事務の参考になると思うよ。

新太 地方税法に限らず、情報収集しておかないとですね。湯田先輩ありがとうございます。



法務省HPより 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し