

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和二年2月28日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 中村
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17ア7F南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

所有者不明土地等に係る固定資産税の課税の見直し

令和2年度の税制改正において、固定資産税を徴収できずに困っている所有者不明土地等に係る固定資産税の課税に対応する改正が行われます。相続発生による所有者の報告等、身近な問題となっています。

1. 相続人等の現所有者の申告の制度化

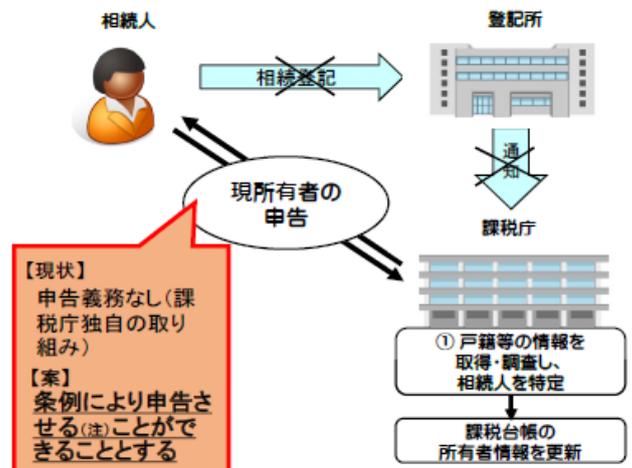
(1) 改正の背景

土地または家屋について、登記名義人が死亡している場合、市区町村が「現に所有している者」を把握するためには、法定相続人全員の戸籍の請求など、調査事務に多大な時間と労力が必要とされます。そこで、納税義務者特定の迅速化・適正化をするため、市町村が独自に、死亡届の提出者等に対して「現に所有している者」を申告させたいとの要望がありました。

(2) 改正の内容

市町村長は、土地または家屋について、登記簿等に所有者として登記等がされている個人が死亡している場合、その土地または家屋を現に所有している者に、条例を定めるところによって、その現所有者の氏名、住所その他の固定資産税の賦課徴収必要な事項を申告することを義務化する改正案です。この改正は令和2年4月1日以後の条例の施行日以後に現に所有している者であることを知った者について適用されます。

(相続登記がされていない場合)



注：固定資産税における他の申告制度と同様の罰則を設ける
 (財務省資料を基に作成)

2. 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(1) 所有者不明の場合の課税についての改正の背景

土地又は家屋の登記名義人が死亡した後、その固定資産を賃借していた者が、死亡した登記名義人の相続人が分からないために賃料を払うことなく使用を継続している例があります。現行法では、固定資産税は所有者に課税するしかないのでありますが、所有者が不明または特定できないため、課税できないままの状態が続いています。

同じように相続放棄した者とその関係者が居住している例や登記が正常に記録されていない土地で店舗を営業している例、外国籍の所有者が死亡して相続人が特定できない例などで、固定資産税の課税が滞っており、現行法のままでは誰にも課税できず、困った問題となっています。

(2) 使用者への課税の内容

市町村は、住民基本台帳及び戸籍簿等の調査並びに使用者と思われる者等への質問その他の所有者特定のために必要な調査を尽くしても、なお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産税課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課税できることとされます。この使用者を所有者とみなして固定資産税課税台帳に登録しようとする場合には、その旨をその使用者に通知しなければなりません。

この改正は令和3年度以後の年分の固定資産税から適用されます。



(注) 令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用する。

(財務省資料を基に作成)