

14. 相続登記等が未済の土地・所有者不明の土地等の固定資産税に係る対応措置

1. 改正のポイント

(1)趣旨・背景

固定資産税の賦課徴収について、所有者不明土地の増加により所有者の特定に係る市町村の負担が大きくなっていることや、所有者が特定できない場合に課税ができず課税の公平性の観点から問題が生じていること等を背景に、固定資産税に関し「所有者の特定を容易にする制度」、「所有者が特定できない場合に使用者に対する課税ができる制度」を創設する。

(2)内容

①現に所有している者の申告の制度化

登記簿上の所有者が死亡しており、相続登記が未済の場合、現に所有している者に対して固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができる。

つまり、相続発生後、相続登記を行わなくても相続等取得者は何らかの申告が必要となる。

②使用者を所有者とみなす制度の拡大

一定の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にならない場合には、その使用者を所有者とみなして、その者に固定資産税を課すことができる。

(3)適用時期

①2020年(令和2年)4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用する。

②2021年(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。

(4)影響

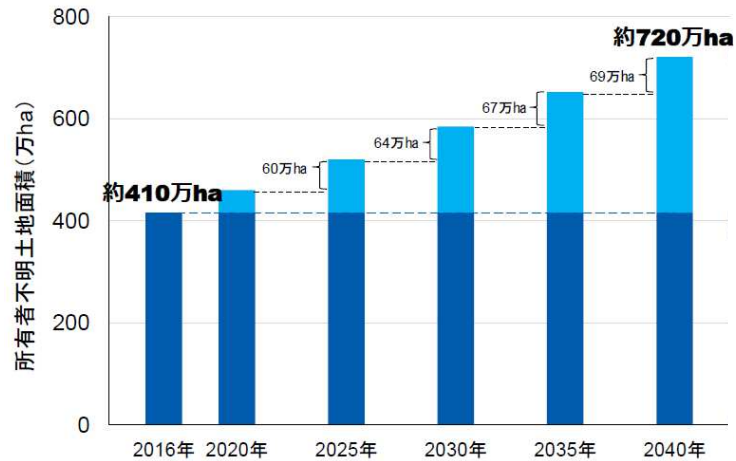
「(2)①現に所有している者の申告の制度化」について、現状、遺産分割協議や相続登記については期限や義務はなく、怠った場合の罰則もないが、固定資産税については、条例により「現に所有している者の申告」が制度化され、申告をしない場合には罰則が課せられる可能性があるため注意が必要となる。

2. 改正の趣旨・背景

(1) 所有者不明土地問題の概要

近年、所有者不明土地が全国的に増加しており、国土荒廃、治安悪化、土地の利活用の停滞などの問題が生じている。所有者不明土地が発生する主な要因として、相続発生時の登記漏れが考えられる。今後、団塊世代が80歳代を超える2030年以降は大量の相続が発生することが見込まれ、更に所有者不明土地が増加することが想定されており、政府全体として所有者情報の円滑な把握、所有者不明土地の発生防止、円滑な利活用の促進に取り組んでいる。

図1 所有者不明土地面積の予測推移



(出典)一般財団法人国土計画協会 所有者不明土地問題研究会 最終報告資料2017/12/13

図2 所有者不明土地について予想されるコスト

大項目	小項目	経済的損失(2017-2040年の累積)
1. 所有者不明土地を利活用する場合のコスト・損失	(1)探索コスト	約500億円
	(2)手続きコスト	算出不可(一部(1)に含まれる)
	(3)機会損失	約22,000億円
	(4)災害発生時の潜在コスト	算出不可
2. 恒常的に発生するコスト・損失	(1)管理コスト	算出不可
	(2)管理不行き届きによるコスト	約36,000億円
	(3)税の滞納	約600億円
合計		約59,100億円(約6兆円)

※ここでの経済的損失は、把握可能なデータの制約のもと、一定の仮定を置いた上で、算出可能な事項についてのみ行った試算の結果である点に注意が必要である。

(2) 固定資産税の賦課徴収における課題と対応

固定資産税の賦課徴収においても以下のような課題が生じており、今年度改正により対応が行われることとなった。

① 現に所有している者の調査負荷

現状、所有者が不明な場合には現に所有している者を市町村自ら調査し特定する必要があり、当該調査に多大な時間と労力を要するため、迅速・適正な課税に支障が生じている。

⇒「現に所有している者の申告の制度化」により対応

② 課税漏れによる課税の公平性の問題

土地や家屋を使用収益しているものがあるにもかかわらず、「現に所有している者」が特定できない場合においては、固定資産税を課することができず、課税の公平性の観点から問題が生じている。

⇒「使用者を所有者とみなす制度の拡大」により対応

14-2 (固定資産税:所有者不明土地等)

3. 内容

(1) 現に所有している者の申告の制度化

登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間において、市町村長は条例によりその土地又は家屋を現に所有している者に対して固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができることとし、当該申告について、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。

現状、償却資産等に関する不申告の罰則としては、市町村の条例により10万円以下の過料を科する旨の規定を設けることができることとなっている。

地方税法
第386条

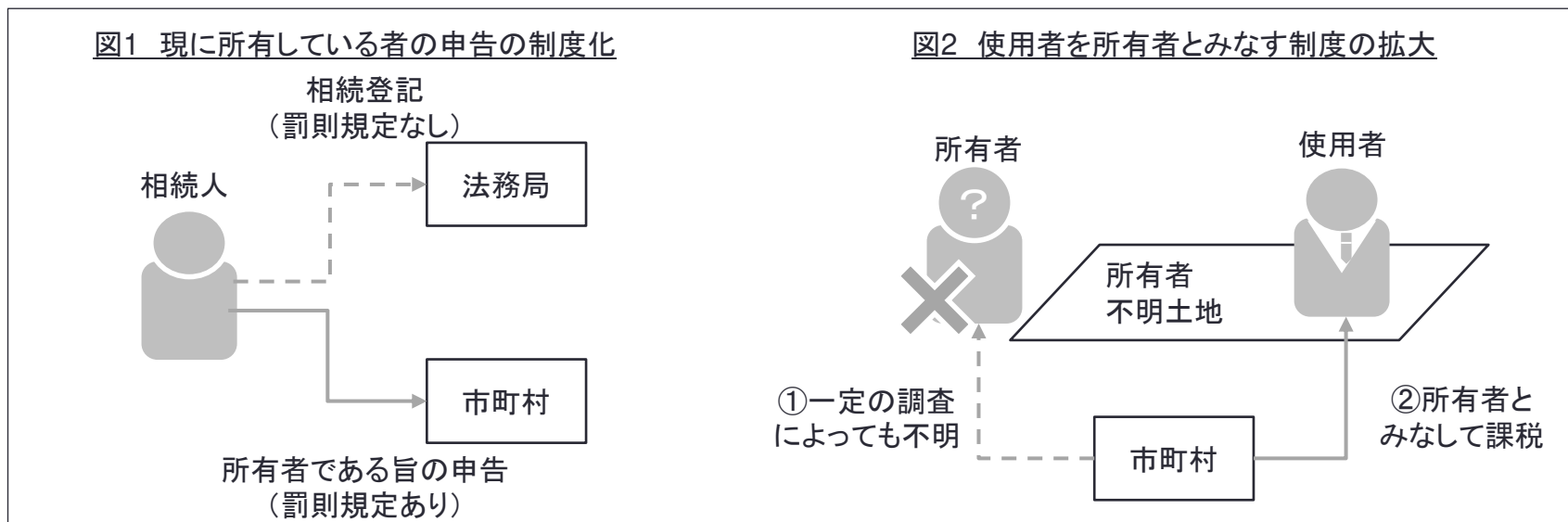
(2) 使用者を所有者とみなす制度の拡大

(改正前) 震災、風水害、火災等の事由によって固定資産の所有者の所在が不明である場合に、その固定資産の使用人を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課することができる。

地方税法
第343条
第4項

(改正後) 改正前の規定に加え、所有者不明の土地又は家屋について、一定の調査※を尽くしてもなおその固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者に通知を行った上で、当該使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができることとする。

※一定の調査とは、住民基本台帳及び戸籍簿等の調査並びに使用者と思料される者その他の関係者への質問その他の所有者の特定のために必要な調査とする。



4. 適用時期

(1) 現に所有している者の申告の制度化

2020年(令和2年)4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用する。

(2) 使用者を所有者とみなす制度の拡大

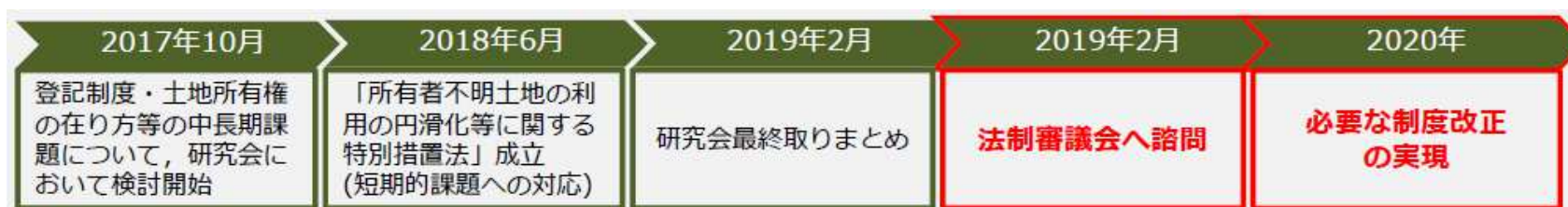
2021年(令和3年)度以後の年度分の固定資産税について適用する。

5. 参考情報

(1) 所有者不明土地に関する政府方針

所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中の制度改正の具体的方向性を提示したうえで、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す。

(出典) 経済財政運営と改革の基本方針2018(2017年6月15日閣議決定)より一部抜粋



(出典) 法務省 法制審議会第183回会議(2019年2月14日開催) 配布資料5 民法及び不動産登記法の改正について

5. 参考情報

(2) 関連法案の整備状況

区分	項目名	内容	適用時期
税制	登録免許税の免税措置 (平成30年度税制改正)	先代名義となったままの土地を名義変更しないで死亡した被相続人がいる場合で、その相続人が先代名義から被相続人名義に登記の変更を行う際の登録免許税が免税となる。	2018年(平成30年)4月1日から 2021年(令和3年)3月31日までの 間に行う相続による所有権移転登記 ※相続発生時期は問わない
	固定資産税に係る措置 (令和2年度税制改正)	登記簿上の所有者が死亡している場合、市町村長は条例によりその土地又は家屋を現に所有している者に対して固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができるとし、当該申告について、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。	2020年(令和2年)4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用する。
		市町村は、所有者不明の土地又は家屋について、一定の調査を尽くしてもなおその固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者に通知を行った上で、当該使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができることとする。	2021年(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。
法制 (中間 試案 ※)	相続登記の義務化	不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合に、当該不動産を相続により取得した相続人は取得日から一定の期間内に相続登記を申請しなければならない。 一定期間内に相続登記を申請しなかったときは、一定の額の過料が科せられる。	2020年(令和2年)秋開催予定の臨時国会にて改正案提出予定
	土地所有権の放棄	土地の所有者(個人に限る)は相当の努力を払っても土地の譲渡ができない場合には、一定の要件のもと、法律に基づき土地の所有権を放棄することができるものとする。 所有権を放棄された土地は国庫に帰属することとなる。	
	遺産分割の期間制限	遺産分割協議に期間の制限を設ける。(5年、10年などの期間で検討されている。) 期間を経過した場合には、法定相続分にて分割することとなる。	

※「相続登記の義務化」「土地所有権の放棄」、「遺産分割の期間制限」に関する内容については、法務省 法制審議会作成による中間試案のため、内容が変更される可能性がある。