

固定資産税等関係

所有者不明土地への対応

1 はじめに

少子高齢化が著しく進展している日本だが、近年、空き家と同様に、所有者不明土地が全国的に増加し、社会的な問題となっている。

そこで所有者不明土地についての対策と課税上の対応について検討をしてみることにする。

2 所有者不明土地が発生する背景

所有者不明土地とは、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、所有者が判明してもその所在が不明で所有者に連絡がつかない土地等をいう。

国土交通省の平成29年の調査によると所有者不明土地の割合は約22%であり、その内訳は相続登記未了が66%、所有者の住所変更登記未了が34%となっている。

相続登記の未了が発生する要因としては、現在、相続登記は義務ではなく、登記には手間や手数料がかかること等から、登記がされないまま放置されている土地が増加しているということが考えられる。

3 所有者不明土地解消に向けた民事基本法制の見直し

所有者不明土地の発生予防と、既に発生している土地の利用円滑化の両面から、総合的に民事基本法制が見直されている。

(1) 発生予防

発生予防の観点からは、①不

動産登記制度を見直し、②相続土地国庫帰属制度が創設された。

①については、相続登記・住所変更登記の申請義務化と登記手続きの簡素化・合理化等が図られており、相続登記関係については令和6年4月1日施行の予定である。

また②については、相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて土地の所有権を国庫に帰属させることができるという制度であり、令和5年4月27日施行の予定である。

(2) 土地利用の円滑化

民法の規律を見直し、共有者が不明な場合の共有地の利用円滑化、長期間経過後の遺産分割の見直し等を図るもので、令和5年4月1日施行の予定である。

4 固定資産税での対応

固定資産税は台帳課税主義を採用しており、所有者として登記されている者に課税される。しかし、所有者不明土地については、課税する相手が不明のため課税が難しく、課税の公平の観点から問題となっていた。そこで固定資産税においても令和2年度の税制改正において、①現に所有している者(相続人等)の申告の制度化、②使用者を所有者とみなす制度の拡大が図られている。

①については、市町村条例により、相続登記がされるまでの間、現在の所有者に対し、氏名・

住所等必要な事項を申告させることができるというものである。また②については、これまで災害の場合に限られていた適用を拡大し、所有者が不明な場合、使用者に事前通知し、使用者を所有者とみなして固定資産税を課するというものである(地法343②、⑤)。

5 登録免許税での対応

登録免許税でも、①相続登記をしないで次の相続が発生した場合のその死亡した者への登録免許税の免税、②登録免許税の免税対象に市街化区域内の土地を加え、適用対象となる土地の上限価額を10万円から100万円に上げたうえ、①、②ともに適用期限を令和7年3月末まで3年間延長している。

6 おわりに

人口減少、高齢化の進展等による土地の所有者意識の希薄化・利用ニーズの低下等も所有者不明土地の増加に拍車をかけている。対策として新たな制度が施行されるが、馴染むには時間がかかると思われる。上手く機能することを期待するものである。

参考：法務省民事局令和3年12月資料、令和4年度税制改正大綱

〔 右山研究グループ
税理士 奥田よし子 〕