

令和元年度  
「地方税における資産課税のあり方に  
関する調査研究委員会」

～所有者の実態が不明な土地・家屋に係る  
固定資産税における課題～  
中間とりまとめ  
(概要)

令和元年11月

## 所有者が不明な土地・家屋に係る固定資産税の課税上の課題

### 背景

- 所有者不明土地等が全国的に増加しており、登記簿のみで所有者の所在が確認できない土地が20%程度存在。
- 今後も、相続機会が増加する中で、所有者不明土地等も増加が見込まれる。  
⇒ 土地基本法や民事基本法制の見直しなど、政府全体として、抜本的な対策が検討されている。

### 固定資産税の課税との関連

- 固定資産税は、固定資産の所有者に課税される。(所有者課税の原則)
- この所有者は、原則として登記記録上の所有者であるが、登記されている者が死亡している場合は、「現に所有している者」(通常は相続人)となる。
- 相続人が複数存在する場合には、共有物における連帯納税義務が適用され、共有者全員が各々独立して全額を納付する義務を負う。

#### <課題>

課税庁が「現に所有している者」を調査・特定するために、戸籍等を調査する必要があり、多大なコストを要している。

調査の結果、所有者が特定できないケースがあり、対応に苦慮している。

#### <検討>

所有者の特定をしやすくする方策

所有者が特定できない場合の対応方策

## 固定資産税の賦課・徴収にあたっての現状と課題

### 課題1 死亡の事実の把握と相続人調査

- 納税義務者が死亡し相続が発生し、相続登記がなされない場合、死亡の事実及び新たな納税義務者となる相続人を課税庁が自ら調査・特定する必要がある。相続機会の増加に伴い、こうした調査・特定に係る負担が増加している。
- 死亡の事実の把握については、納税義務者の住所地が課税庁と同一の場合には住基情報との連携等により把握できるが、住所地が課税庁と異なる団体の場合、その手段が限られている。
- 死亡を把握しても、被相続人の出生から死亡までの戸籍や法定相続人全員の戸籍を本籍地の市町村に請求するなどして相続人を特定しているが、こうした調査に係る事務負担が膨大であり、多大な時間・労力を費やしている。

### 課題2 相続人の一部に対する課税の取扱い

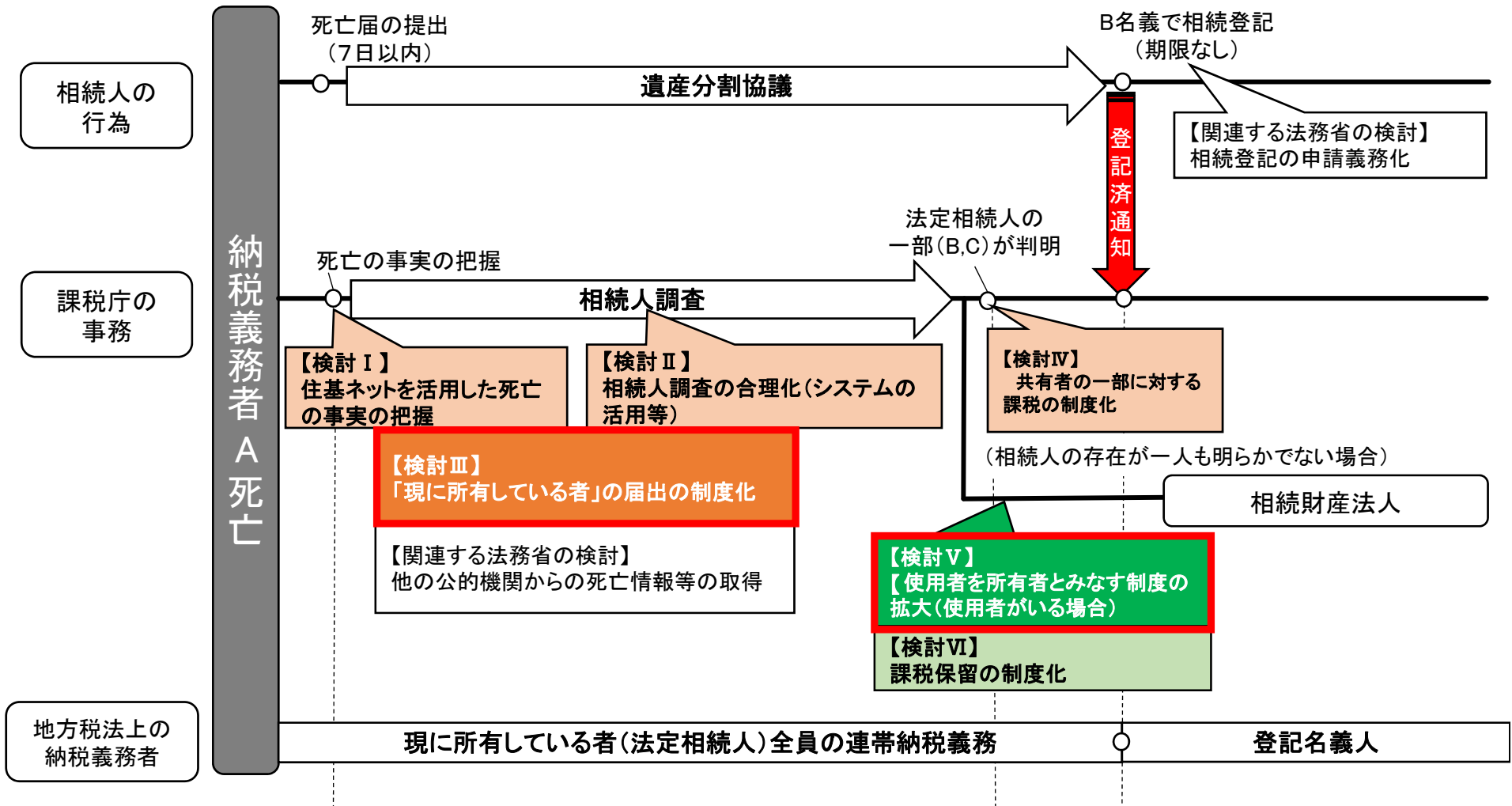
- 法定相続人が複数存在する場合、全員に全額の連帯納税義務が発生するため、調査の結果判明した法定相続人の一部に対して全額の納税の告知が可能であり、実際に行っている団体が多い。
- ただし、滞納が発生し、課税客体となる土地・家屋について滞納処分を行う際には、全員に告知を行う必要があるため、滞納発生時には全員を調査し確定させる必要がある。

### 課題3 相続人の存在が一人も明らかでない場合の対応

- 登記が正常に記録されておらず戸籍等の調査ができない、戸籍等を調査した結果相続人全員が放棄している、被相続人が外国籍であり調査に限界がある等により、可能な限りの調査を行ってもなお所有者が一人も明らかでないケースが存在。
- こうしたケースについて、使用収益している者が存在しても、現行の「使用者」を「所有者」とみなして課税できる規定(地方税法第343条第4項)は適用できない。
- 一方で、使用収益している者も存在しない場合、やむを得ず課税を保留する場合もある。

# 納税義務者が死亡した場合の課税上の課題と対応 (イメージ)

＜納税義務者Aが死亡し、法定相続人がB,C,D、協議の結果Bが土地を相続したケース＞



## 対応方針の検討と今後の方向性①

### 【検討Ⅰ】 住基ネットを活用した死亡の事実の把握

(検討内容)

- 住民登録外者について、住基ネットを活用して本人確認情報を取得する方法について、全国的に進めることはできないか。

(対応の方向性) ⇒ **実務的に対応**

- 活用の前提としてはマイナンバーの付番が必要であるが、住民登録外者については付番が進んでいない。マイナンバー付番にあたっての課題や、手順・方法・留意点等を整理した上で付番を進め、住基ネットを活用した本人確認情報の最新化を積極的に進めるべき。

### 【検討Ⅱ】 相続人調査の合理化(システムの活用等)

(検討内容)

- 相続人調査にシステムを活用している団体の例等を参考に、相続人調査を合理化できないか。

(対応の方向性) ⇒ **実務的に対応**

- 相続人調査については、システムの活用といった取り組みにより一定の合理化が図られるものの、戸籍の収集等の基本的な事務は変わらないため、費用対効果の観点も踏まえると、まずは、調査体制やノウハウの構築に取り組むべき。
- 全国的なシステムを構築するのであれば、将来的には、法務省が構築を予定している「戸籍副本データ管理システム」(※)を発展させた新たなシステムの活用可能性も含めた検討を行うべき。

(※) 令和元年の通常国会において成立した戸籍法の改正により、行政手続における戸籍謄抄本の添付省略等を実現するため、全国の市区町村の戸籍データのバックアップシステムである「戸籍副本データ管理システム」を活用・発展させて新たなシステムを構築することを予定。施行は5年後を予定。

### 【検討Ⅲ】 「現に所有している者」の届出の制度化

(検討内容)

- 課税庁における納税義務者の的確かつ迅速な把握に資するよう、相続登記を補完する仕組みとして、相続発生から一定期間が経過しても相続登記がなされていない者に対し、「現に所有している者」の届出を義務づけることを制度上位置付ける。

⇒ **制度改正を検討(詳細は6ページ)**

## 対応方針の検討と今後の方向性②

### 【検討Ⅳ】 共有者の一部に対する課税の制度化

(検討内容)

- 連帯納税義務者(共有者)の一部に対する課税の取扱いや効果について、制度上明確にできないか。

(対応の方向性) ⇒ **地方税法のみによる解決は困難**

- 共有者の一部に対しての納税の告知は現行法上も可能である一方で、共有者の一部に対しての納税の告知により他者の納税義務が確定するような見直しは困難。

### 【検討Ⅴ】 「使用者」を「所有者」とみなす制度の対象拡大

(検討内容)

- 所有者が一人も明らかでない資産について、使用収益している者が存在する場合に、法343条第4項の場合と同様に「使用者」を「所有者」とみなして課税する制度の対象とすることはできないか。

⇒ **制度改正を検討(詳細は7ページ)**

### 【検討Ⅵ】 課税保留の制度化

(検討内容)

- 課税保留について、制度上位置づけられないか。

(対応の方向性) ⇒ **引き続き検討が必要**

- 多くの市町村が課税保留を行っているが、法令上の根拠がない状況は望ましい状況ではなく、検討が必要。
- ただし、その要件・効果や他税目への影響等、検討を要すべき点が多いため、引き続き検討が必要。

## 「現に所有している者」の届出の制度化

### (対応の趣旨・方向性)

- 登記記録上の所有者が死亡している場合、課税庁が「現に所有している者」を調査・特定する必要があるが、多大な時間や労力を費やしており、適正な課税に支障を来している状況を踏まえると、納税義務者の把握手段を充実させることが必要。
- 納税義務者特定の迅速化・適正化のため、現在、独自の取組として、死亡届の提出者等に対し、「現に所有している者」の届出を求めている団体も多い。
- 地方団体からは、こうした届出の実効性を高めるため、届出を制度化してほしいとの意見がある。
- こうした届出について、提出の必要性についての納税者の意識を向上させるとともに、課税庁に対しても早期の問題解決を促す観点から、相続登記を補完する仕組みとして、相続人等に対し「現に所有している者」の届出義務を制度上位置づける方向で検討を行うべき。

### (具体的な論点の方向性)

#### □ 届出内容・添付書類

必要な情報(相続人全員の氏名、住所、戸籍等の書類)の全てが提出されることが望ましいが、実効性の観点を考えると、まずは、少しでも届出をしやすくするという観点も必要ではないか。

#### □ 届出期間

相続の熟慮期間(自己のために相続の開始があったことを知った日から3ヶ月)を考慮しつつ、届出を行うための一般的な準備期間を確保するという観点で検討すべきではないか。

#### □ 届出者に対する優遇策等

届出者に対する特別なメリットの付与やサンクションについては、対象を明確にすることが難しく、またメリットを税負担の軽減とする場合、対象を広くすると減収が大きくなることから慎重な検討が必要ではないか。

#### □ 法律により全国一律に義務づけるか、条例による義務づけとして地方団体の判断にまかせるか

課税庁の早期問題解決への取り組みを促すという観点からは全国一律が望ましいが、地方団体の実務も踏まえ検討してはどうか。

## 「使用者」を「所有者」とみなす制度の対象拡大

### (対応の趣旨・方向性)

- 固定資産税は資産の保有と市町村の行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在することを根拠として課税されるもの。
- 使用収益している者がいて行政サービスを受けているにもかかわらず、所有者が特定できないから課税ができないという事態は、同じように使用収益しており所有者が明確な場合と比較し、課税の公平性の観点から問題。
- こうしたケースについて、現行の「使用者」を「所有者」とみなして課税できる規定(地方税法第343条第4項)は災害等の事由で所有者が不明な場合に限られており、適用できない。
- こうした課題を解決するため、調査を尽くしてもその所有者が明らかでない資産について、当該資産を使用収益している者がいる場合には、使用者を所有者とみなして課税できる方途を開くべき。

### (具体的な論点の方向性)

- 「所有者が明らかでない場合」の要件
  - ・ 「所有者が明らかでない場合」についてあらゆるケースを全て想定するのは難しいが、どのような調査を尽くせばいいかについては法令において一定の基準を示すべき必要があるのではないか。
  - ・ 使用者に対し、別途所有者が存在することを証明する機会を付与することが必要ではないか。
- 「使用者」の要件
  - ・ 使用者の要件については、様々な態様が考えられるなかで、詳細な基準を規定することは困難ではないか。
  - ・ 使用者が賃借人と主張した場合、賃借料の支払いが証明できれば賃借人の権原を調査し、証明できなければ使用者に課税すると整理できるのではないか。
  - ・ 使用者が複数いる場合の取扱い等については、引き続き検討が必要ではないか。
- 後に真の所有者が判明した場合の取扱い
  - ・ 後に真の所有者が判明した場合、課税時点を判断基準とし、所有者の存在が明らかでない場合の要件を満たしていれば賦課決定は有効であるが、仮に要件を満たしていなければ遡って賦課決定を取り消すということもあり得るということではないか。