

相続登記未了の土地・家屋に関する固定資産税納税義務者の認定誤りについて

令和3年1月
鹿角市税務課

1. 概要

このたび、鹿角市で固定資産税の課税内容を精査した結果、相続登記未了の土地・家屋に関する固定資産税納税義務者の認定に誤りがあることが判明しました。

固定資産（土地・家屋）の所有者が死亡し、その後に相続登記が完了されていない場合は、相続人全員の共有資産となるため、相続人全員を新たな納税義務者に認定して課税すべきところですが、これを相続人代表者個人の資産と合算していたため、次のように過大に課税されていた事例がありました。

- ① 相続人代表者個人の課税標準額^{※1}が高く算定されることとなり過大に課税されていた事例
- ② 相続人代表者個人の課税標準額が免税点^{※2}（土地30万、家屋20万円）未満であって、本来税額が発生しない方に対して課税されていた事例

関係者並びに市民のみなさまに多大なご迷惑をおかけしましたことを深くお詫びいたします。

2. 原因

固定資産（土地・家屋）の所有者（被相続人）が死亡した場合、相続による納税義務の承継が発生することから、相続人の代表となる方より「相続人代表者届」を市税務課に提出^{※3}していただき、被相続人の市税等の賦課徴収等に関する書類を受領する代表者を指定する手続きを行っています。

また、「所有者として登記又は登録がされている個人が賦課期日^{※4}前に死亡しているとき、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者」を納税義務者として認定する^{※5}こととなっています。

本来、相続登記が完了されていない固定資産については、原則「現に所有している者」、具体的には「相続資産を共有する相続人全員」を新たに納税義務者として認定すべきところでしたが、「相続人代表者届に指定された相続人代表者」を納税義務者と解釈して認定していたことが原因となります。

※1 課税標準額 税率をかけて固定資産税額を算出する基になる金額。通常、課税標準額と評価額は同一金額となるが、住宅用地の特例措置等が適用される場合には、評価額よりも低く設定される。

※2 免税点 一定水準の固定資産を所有している場合に固定資産税が課税されますが、同一名義人が所有する土地・家屋・償却資産について、課税標準の合計が、免税点（土地30万円・家屋20万円・償却資産150万円）未満の場合、固定資産税は課されない制度。

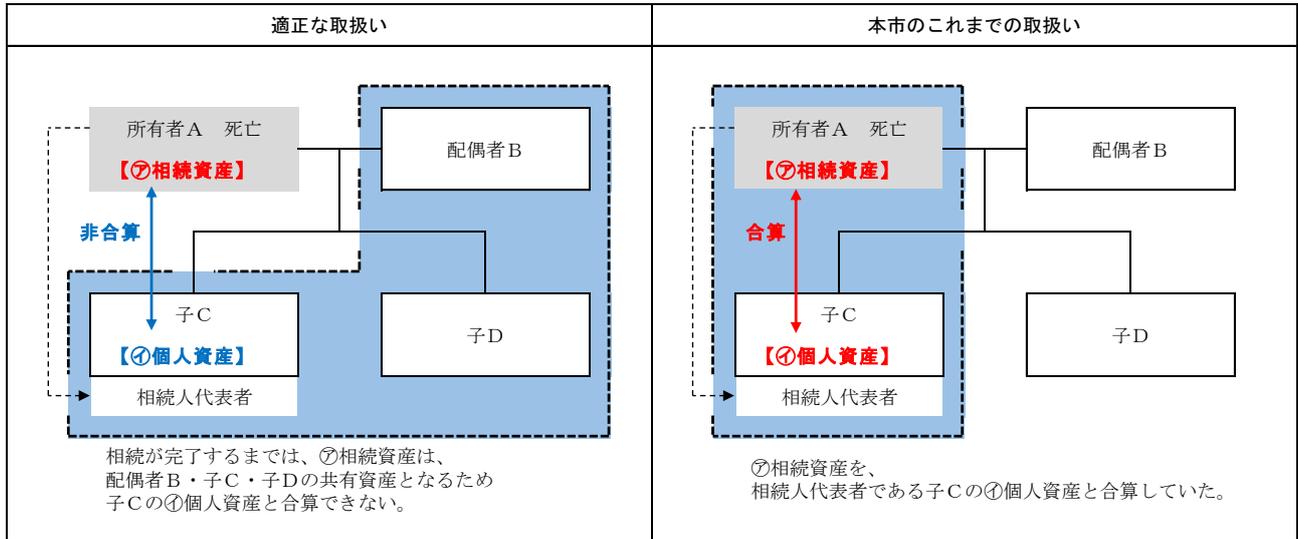
※3 地方税法第9条の2第2項の規定による。

※4 賦課期日 当該年度の初日の属する年の1月1日（令和3年度の場合は、令和3年1月1日）。

※5 地方税法第343条第2項の規定による。

3. 具体的な例

(1) 所有者Aが死亡した場合



- ① 所有者Aが死亡
- ② 相続登記されないまま、子Cが所有者Aの【⑦相続資産】の相続人代表者となる。
- ③ 複数の相続人がいる場合、相続資産の相続が完了するまでは、当該資産は相続人全員の共有資産となる。

- ・ 例示の【⑦相続資産】は、配偶者B、子C及び子Dの共有資産となる。ただし、登記上の所有者は所有者Aのままである。
- ・ なお、共有資産の固定資産税については、全額について所有者全員が連帯納税義務を負う。^{※6}

(2) 本市のこれまでの取扱い

共有資産である【⑦相続資産】と相続人代表者となった子Cの【④個人資産】を合算して税額を計算していました。

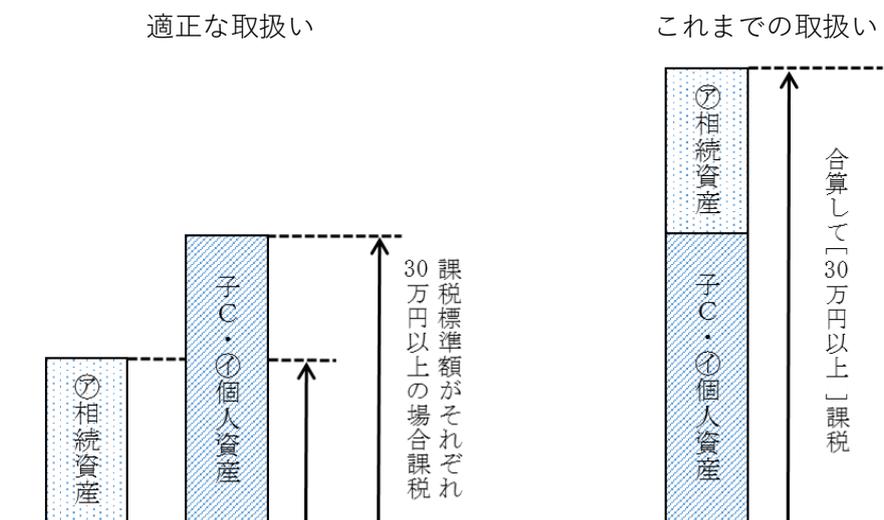
納税通知書は、共有資産である【⑦相続資産】と相続人代表者となった子Cの【④個人資産】を合算した1通として作成し、子Cに送付していました。

※6 地方税法第10条の2の規定による。

(3) 適正な取扱い

共有資産である【㊦相続資産】と相続人代表者となった子Cの【㊧個人資産】は、個別に税額を計算することとなります。

納税通知書は、共有資産である【㊦相続資産】分と【㊧個人資産】分に分けて、それぞれ1通ずつ作成することとなります。ただし、送付先はどちらも相続人代表者である子Cに送付することとなります。



4. 税額への影響

(1) 【㊦相続資産】と【㊧個人資産】のいずれか一方が免税点未満である場合

合算により免税点以上となっていた資産が、分割することにより、いずれか一方の資産が免税点未満となることがあります。免税点未満の資産については免税となります。

例① 子C個人資産・土地・課税標準額50万円／(亡)所有者A相続資産・土地・課税標準額29万円

		適正な取扱い		これまでの取扱い	
		子C【㊧個人資産】	亡A【㊦相続資産】	子C【㊧個人資産】	亡A【㊦相続資産】
所有者別の課税標準額		50万円	29万円	50万円	29万円
子C	課税標準額	50万円	×	79万円	
	課税額(課税標準額×1.4%)	7,000円②	×	11,000円①	
相続人共有	課税標準額	×	29万円	税額への影響 ①-②=4,000円	
	課税額(課税標準額×1.4%)	×	免税点未満のため課税されない		

例② 子C個人資産・土地・課税標準額29万円／(亡)所有者A相続資産・土地・課税標準額50万円

		適正な取扱い		これまでの取扱い	
		子C【④個人資産】	亡A【⑦相続資産】	子C【④個人資産】	亡A【⑦相続資産】
所有者別の課税標準額		29万円	50万円	29万円	50万円
子C	課税標準額	29万円	×	79万円	
	課税額(課税標準額×1.4%)	免税点未満のため課税されない	×	11,000円①	
相続人共有	課税標準額	×	50万円	税額への影響 ①-②=4,000円	
	課税額(課税標準額×1.4%)	×	7,000円②		

(2) 【⑦相続資産】と【④個人資産】の両方が免税点未満である場合

合算により免税点以上となっていた資産が、分割することにより、両方の資産が免税点未満となることがあります。免税点未満の資産については免税となります。

例③ 子C個人資産・土地・課税標準額29万円／(亡)所有者A相続資産・土地・課税標準額29万円

		適正な取扱い		これまでの取扱い	
		子C【④個人資産】	亡A【⑦相続資産】	子C【④個人資産】	亡A【⑦相続資産】
所有者別の課税標準額		29万円	29万円	29万円	29万円
子C	課税標準額	29万円	×	58万円	
	課税額(課税標準額×1.4%)	免税点未満のため課税されない	×	8,100円①	
相続人共有	課税標準額	×	29万円	税額への影響 ①=8,100円	
	課税額(課税標準額×1.4%)	×	免税点未満のため課税されない		

(3) 【⑦相続資産】と【④個人資産】の両方が免税点以上である場合

合算していたものを分割して計算することにより、端数処理(100円未満切捨)の関係から、年間数百円の税額が減少する場合があります。

例④ 子C個人資産・土地・課税標準額32万円／(亡)所有者A相続資産・土地・課税標準額32万円

		適正な取扱い		これまでの取扱い	
		子C【④個人資産】	亡A【⑦相続資産】	子C【④個人資産】	亡A【⑦相続資産】
所有者別の課税標準額		32万円	32万円	32万円	32万円
子C	課税標準額	32万円	×	64万円	
	課税額(課税標準額×1.4%)	4,400円②	×	8,900円①	
相続人共有	課税標準額	×	32万円	税額への影響 ①-②-③=100円	
	課税額(課税標準額×1.4%)	×	4,400円③		

※ 分かりやすくご説明するため、例では土地のみ所有・免税点付近の金額を使用しています。

更に家屋の所有が加わった場合、相続人共有資産が複数ある場合等、分割して算定する区分が増加します。

現年度分の税額への影響試算（12月末時点）

区分	認定誤りの対象者(人)	うち税額に影響する人(人)	税額への影響額(円)
(1) 【⑦相続資産】と【④個人資産】のいずれか一方が免税点未満	2,358	973	-1,357,300
(2) 【⑦相続資産】と【④個人資産】の両方が免税点未満	687	196	-354,900
(3) 【⑦相続資産】と【④個人資産】の両方が免税点以上	1,221	799	-424,600
合計	4,266	1,968	-2,136,800

※税額に影響する人のうち、単年の影響額が最も大きい人は8,300円、小さい人では100円。

5. 今後の対応

令和3年度分からこれまでの運用を見直し、課税を分割する適正な取り扱いとします。

課税を分割することで、これまで1通であった納税通知書が2通となる場合があります。

過年度分については個別の調査を進め、正しい賦課額が確定次第、順次対象者に税額の更正通知書を発送します。

また、すでに納付済みである場合は、地方税法の規定^{※7}により差額分を還付します。

6. 再発防止

今回の事態を厳粛に受け止め、改めて法令の順守と職員の事務引継ぎの徹底を図るとともに、法の適用の精査・適正な運用に努めてまいります。

※7 地方税法第18条の3の規定による。