

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/> 平成30年6月27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: 植村
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町1-2-14 日本ビルディング3号館3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

所有者不明土地に対する法的対策

1 概要

不動産登記簿などの所有者台帳により所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に連絡がつかない土地（＝所有者不明土地）が2016年時点で約370万ヘクタールである九州を上回る約410万ヘクタールあり、2040年には約830ヘクタールである北海道の約9割の720万ヘクタールに達するといわれています。これによる経済損失は約6兆円と見積もられるといわれ、①固定資産税などの税の徴収②道路等のインフラ整備③治水・防災関連事業④荒廃地と隣接する農地の営農⑤荒廃地をすみかとする鳥獣による被害⑥空き家の老朽化による産業廃棄物投棄や不法侵入による治安問題⑦空き家の倒壊に伴う近隣住民の生活環境の悪化のような問題が生じています。これに対応するため、さまざま法的措置を講じようとして政府は、法務局の登記官に所有者を特定する調査権限を与え、所有者の許可なく登記簿に記載された所有者の情報が正しいのかなどの実態を調査することができるようにしたり、所有者不明土地の利活用を促す特別措置法を衆院本会議で成立させ、都道府県知事の判断で最大10年間の利用権を設定して公園や仮設道路、文化施設など公益目的での利用が可能となるようにしたり、さまざまな措置を講じています。税制面については、平成30年度税制改正において、「土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置」を創設した。

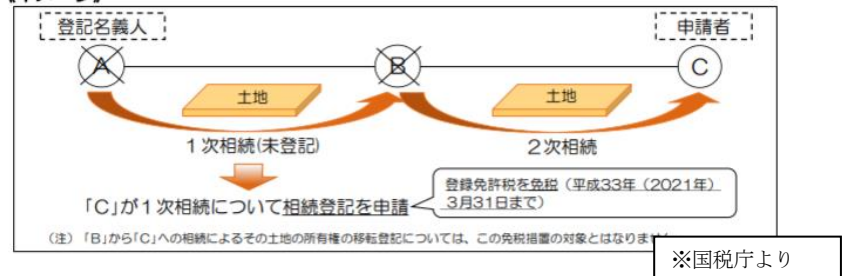
2 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置

本来、相続による所有権の移転が行われる場合、その登記に伴って「固定資産税評価額×4/1,000」の登録免許税を負担しなければなりません。ただし、過去に発生した先祖代々の相続について、残された相続人がこの登録免許税の負担することが障害となって相続登記が進まないことが所有者不明土地の増加の一因として存在しています。そこで、前述の通り平成30年度税制改正により、①死亡者を登記名義人とする登録免許税の免税措置、②相続移転登記時の土地価額10万円以下の登録免許税の免税措置が創設されました。

①死亡者を登記名義人とする登録免許税の免税措置

相続により土地の所有権を取得した場合において、その所有権の移転の登記を受ける前に死亡した時は、平成30年4月1日から平成33年(2021年)3月31日までは、そのされなかった登記については登録免許税が免除されます。この措置の内容については下図の通りです。元々、故Aが所有していた土地をBが以前相続により取得しました。Bは所有権を相続により引き継いだがそのまま登記しないまま、とうとう自身に相続が発生してしまいました。CはBの相続により所有権を取得することになるが、Aに相続が発生した時点での登録免許税の負担を嫌がり登記しません。これが繰り返し行われていけばこの土地の所有者は正しくは誰なのかを追っていくことが難しくなっていく、所有者不明土地が増加してしまいます。そこで、今回の改正により、Aが亡くなった時点での相続登記による登録免許税を免除し、CがBの相続登記を実施しやすくなりました。注意しなければならないのは、CからBへの相続登記については免除の対象とならないことです。

(イメージ)



②相続移転登記時の土地価額10万円以下の登録免許税の免税措置

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行の日から平成33年3月31日までの間にその土地が市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要があるものとして法務大臣が指定し、かつ、固定資産税評価額が10万円以下であれば相続登記について登録免許税が免除されます。

まとめ

相続登記は国全体の経済効果への影響ももちろんですが、誰の所有になっているのかを登記することで親族内での所有財産の整理や売却などの処分をスムーズに行うためにも速やかに実行されることをおすすめ致します。過去に登記していなかったものも今回の改正により時限的ですが免税措置も講じられているので、このタイミングで登記して名義整理をしてはいかがでしょうか。