

固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（課税地目（現況）と登記地目）（その4）

固定資産税の課税明細書には、宅地として課税されていても、登記簿の地目は農地（「田か畑」）のままとなっている土地もあります。そのような土地の取扱いについての留意点は、以下のようなものとなります。

1. 登記簿の地目又は課税地目が「田か畑」である場合

固定資産税の課税明細書の課税地目が「雑種地」など、農地以外の地目であったとしても、登記の地目が「田か畑」であれば、農地扱いとなります。

逆に、登記の地目が「雑種地」や「山林」など農地以外の地目であったとしても、固定資産税の課税明細書の課税地目が「田か畑」なら、農地扱いとなります。

つまり、農地扱いになるかどうかは、登記の地目と、固定資産税の課税明細書の課税地目の両方を、確認して判断することになります。

そして、農地扱いとなっている土地を、農地以外の目的に利用したい場合には、農地法の手続きが必要になってきます。

ただ単に、農地以外の目的に変えただけなら、農地法第4条の届出か、許可の手続きになります。他人への売買や、賃貸を同時に行う時には、農地法第5条の届出か、許可の手続きが必要になります。

区分	町名 本番・枝番・小枝 部屋番号等 課税地目または種類・構造	課税面積 (㎡) 面積 (㎡)	固定資産税 価格 (円)	(土地)前年度課税標準額 (円)		都市計画税 課税標準額 (円)	(土地)前年度課税標準額 (円) 相当税額 (円)	新築年 増築年 適用軽減
				相当税額 (円)	課税標準額 (円)			
土地	○町△丁目 12番10	720.00		14,487,960	28,975,920		28,975,920	
	宅地	86,927,760		¥202,831	¥86,927		¥86,927	
土地	○町△丁目 12番23	782.32		36,177,787	52,625,163		52,625,163	
	宅地 外	128,526,742		¥506,489	¥157,875		52,625,163	
家屋	○町△丁目 12番地23	1,643.36		0				平成元
	居宅店舗・鉄筋C造陸屋根7F	105,106.018		¥1,471,484	¥315,318		105,106,018	

Check! 固定資産税と相続税では「宅地」、登記は「田」

区分	所在地番又は土地 補充番号 (○○市)	地目又は家屋番号 家屋の種類・構造	地積 床面積 (㎡)	平成28年度 価格 (円)	備考
土地	○丁目 12番10	登記 田 現況 宅地	登記 720.00 課税	¥86,927,760	
	土地	○丁目 12番23	登記 宅地 現況 宅地	登記 782.32 課税	¥128,526,742

(出典：「固定資産税の課税明細書から見つけ出す節税のヒント」清文社)

2. 相続税の課税

登記簿の地目は農地で、現況は砂利を入れて青空駐車場として利用している土地の場合、その土地の地目は、登記簿上の地目によるのではなく課税時期の現況によって判定され、駐車場の用に供している土地は、雑種地と評価することになります。

3. 固定資産税の課税

原則として登記簿に記載されている地目によって課税されますが、現況が登記地目と異なる場合は、登記地目にかかわりなく現況地目で課税されることが多くあります。

4. 相続登記

登記地目と課税地目が異なる場合に、遺言書や遺産分割協議書に記載するときは、登記地目によらないとスムーズな相続登記が行われなこともあります。