

固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（非課税不動産）（その5）

固定資産税の課税明細書には、非課税土地は表示されることは少ないと思われます。固定資産税が非課税とされる土地については、「名寄帳」を市町村から入手することで確認することができます。

固定資産税と相続税では非課税とされる範囲が異なります。そのため、固定資産税が非課税とされる土地であっても、相続税も非課税とは限りません。

※「名寄帳」とは、ある人が所有する不動産の一覧表のことで、固定資産税が非課税とされている不動産も確認することができます。

1. 固定資産税「非課税」・相続税「課税」される主な土地の一覧

	固定資産税	相続税
都市公園（借地）	無償貸付の場合・・・非課税 有償貸付の場合・・・課税可能（市町村により異なる）	通常の評価額の40%評価減
市民農園（公共団体借地）	同上	通常の評価額の20%評価減。生産緑地では、生産緑地として評価
市民農園（特定市民農園）	同上	通常の評価額の30%評価減。生産緑地では、生産緑地として評価
市民緑地	同上	通常の評価額の20%評価減
境内地	宗教法人が専らその本来の用に供する境内地は非課税	「庭内神し」の敷地については、非課税。その他については、原則として通常の評価額で課税
私道	「公共の用に供する道路」であれば、非課税。 行止り私道等であっても、2軒以上の家屋に利用されていること、幅員が4m以上であること、利用制限されずに不特定多数の人に利用されていることなどの要件を満たすと非課税	通抜け道路のように不特定多数の者の通行の用に供されている私道の価額は非課税。 専ら特定の者の通行の用に供するものに該当する私道の価額は、その宅地が私道でないものとして評価した価額の30%相当額で評価

2. 非課税とされる不動産についても遺産分割の対象としておく

固定資産税も相続税も非課税とされる通り抜け私道などであっても、遺産分割の対象としておかなければ、後々のトラブルの種になることがあります。

課税明細書④に示すように、課税地目が公衆用道路となっているケースや、私有道路については通り抜け道路に該当するなど一定の場合は、固定資産税が非課税となります。

また、相続税においても通り抜けができる私道については原則として非課税とされます。

ただし、相続税においては、地目が公衆用道路であっても、袋小路のように、もっぱら特定の者の通行の用に供されているものについては非課税ではなく、通常の評価額の30%で評価されます。

このような非課税の私道について、遺産分割協議を行わず相続登記もそのまま放置されているケースが見受けられます。しかし、私道であっても所有権があります。

相続が発生した場合は、その私道部分についても遺産分割の対象としておかなければ、その土地の売却等をする場合には、改めて遺産分割協議を行い、相続登記を済ませないとその土地を譲渡等することができません。

その際に慌てて遺産分割を行おうとしても、対象となる相続人が既に亡くなっている場合などでは、手続きが非常に複雑になると考えられます。

また、Bの都市公園用地については、無償貸付の場合は、固定資産税は非課税となりますが、相続税の評価においては非課税ではなく、一定の要件を満たすときは、通常の評価額の60%相当額で評価することとなります。

このような非課税の土地等についても、きちんと遺産分割協議を行い、相続登記をしておくことが将来にトラブルの種を残さない方法です。

固定資産税 土地家屋 課税明細書

所在地 区分 区コード 地番 地番 枝番 小番	国家本則課税標準額 都道府県本則課税標準額 明細番号 区分番号	課税地目 登記地目 課税区分	種類 主体 地上 地下	面積 ㎡	評価額		
					固定資産税 課税標準額	課税標準額	課税標準額
A	31678559 31678559 00	宅地 04非住宅用地	地上	336.66	31: 678: 359	22: 174: 851	22
					31: 678: 359	22: 174: 851	22
					31: 678: 359	22: 174: 851	22
01	0 00非課税	地上	13.48	31: 678: 359	22: 174: 851	22	
B	19044 38489 00	宅地 02小規模住宅	地上	117.00	11: 546: 700	1: 924: 400	3
					11: 546: 700	1: 924: 400	3
					11: 546: 700	1: 924: 400	3
01	0 00非課税	地上	636.00	11: 546: 700	1: 924: 400	3	
04			753.00	11: 546: 700	1: 924: 400	3	