

令和2年度税制改正速報 ～低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除等の改正～ その4

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除や、所有者不明土地等に係る固定資産税の課税が創設・整備されます。

1. 改正の背景

人口減少や超高齢社会の到来に伴う土地利用ニーズの低下や地縁・血縁関係の希薄化等により、資産としての土地に関する国民の意識が低下するなど社会的状況が変化中、相続登記が数代にわたって行われていないこと等により、所有者不明土地に関わる問題（例えば、大規模災害において、被災地の土地の境界や権利関係がはっきりしないため復旧に支障を来したなど）が顕在化しています。

平成31年の「地籍調査はなぜ必要か」（国土交通省 土地・建設産業局 地籍整備課：作成）によると、登記簿上の所有者不明土地の割合は約20%で、これは、九州本島を上回る約410万haに上るとみられ、発生抑制のための取り組みを行わなければ、2040年には所有者不明土地は北海道の面積に迫る約720万haまで増加すると推計されています。

法務省民事局は、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みとして、相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生するため、相続人に対し、土地、建物の相続登記の申請を義務付けることについて検討しています。

また、所有者不明土地の発生を抑制する方策としては、土地所有者の放棄を認める制度を創設し、また、遺産分割がされずに遺産共有状態が継続し、権利関係が複雑化することに対処するために、遺産分割に期間制限を設けることについて検討しています。

2. 令和2年度税制改正大綱による改正の概要

所有者不明土地等に対処するため、税制において以下のような制度の創設や課税上の課題に対応することとしました。

1. 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設

(1) 個人が、都市計画区域内にある低未利用土地又はその上に存する権利（以下「低未利用土地等」という。）であることについての市区町村の長の確認がされたもので、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡（その個人の配偶者その他のその個人と一定の特別の関係がある者に対してするもの及びその上にある建物等を含めた譲渡の対価の額として一定の額が500万円を超えるものを除く。）を土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）の施行の日又は令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日までの間にした場合（譲渡後の低未利用土地等の利用についての市区町村の長の確認がされた場合に限る。）には、その年中の低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から100万円（当該長期譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、当該長期譲渡所得の金額）を控除することができることとする。

(2) 適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地又はその土地の上に存する権利について、その年の前年又は前々年において上記(1)の適用を受けている場合には、その低未利用土地等については上記(1)の適用ができないこととするほか、所要の措置を講ずる。

2. 所有者不明土地等に係る課税上の課題への対応

所有者不明土地等に係る固定資産税の課税上の課題に対応するため、次の措置を講ずる。

(1) 現に所有している者の申告の制度化

市町村長は、その市町村内の土地又は家屋について、登記簿等に所有者として登記等がされている個人が死亡している場合、当該土地又は家屋を現に所有している者（以下「現所有者」という。）に、当該市町村の条例で定めるところにより、当該現所有者の氏名、住所その他固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができることとする。

（注1）固定資産税における他の申告制度と同様の罰則を設ける。

（注2）上記の改正は、令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用する。

(2) 使用者を所有者とみなす制度の拡大

① 市町村は、一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができることとする。

（注）上記の「一定の調査」とは、住民基本台帳及び戸籍簿等の調査並びに使用者と思料される者その他の関係者への質問その他の所有者の特定のために必要な調査とする。

② ①により使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録しようとする場合には、その旨を当該使用者に通知するものとする。

（注）上記の改正は、令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用する。

（文責：山本和義）