



固定資産税の納税義務者について

質 問

甲市に所在する乙マンションは、昭和50年築の区分所有家屋ですが、その一部は、専有部分の表題部の登記しかなされておらず、平成21年度の賦課期日現在も所有権の保存の登記がされていません。このため、甲市では、平成21年度分までの固定資産税について、専有部分の表題部に所有者として登記されているA株式会社（以下「A」とする。）を納税義務者として課税しました。

ところが、平成21年7月に、Aから「当該専有部分は平成19年中にB（個人）に売却し、Bが住んでいるので、Bを納税義務者として課税し直してほしい。」との主張があり、同時に、Aが平成20年12月に破産手続開始の決定がされており、21年7月現在では、まだ終結していないことがわかりました。

この場合、所有権移転の事実関係を確認し、Bが当該専有部分を実質的に所有していると判明したならば、地方税法第343条第2項後段の「現に所有する者」として、平成20年度分及び平成21年度分の固定資産税をBに課税し直す必要があるのでしょうか。

回 答

たとえBが当該専有部分を実質的に所有している実態があったとしても、平成20年度課税分及び平成21年度課税分ともにBに課税し直す必要はありません。

解 説

1. 固定資産税の納税義務者

既登記物件の固定資産税における納税義務者は、原則として、賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）時点の登記簿上の所有者とされています（地方税法第343条第2項前段、第359条）。

そして、市町村が登記簿上の所有者を納税義務者として課税した場合は、たとえ当該登記簿の記載事項に誤りがあったとしても、その課税は違法ではないと解されています。

しかし、登記簿上の所有者である法人が賦課期日前に消滅しているときは、賦課期日において固定資産を現に所有している者が納税義務者になります（地方税法第343条第2項後段）。

2. 登記簿上の所有者

建物を新築したとき、所有者は一月以内に建物の表示の登記を申請しなければなりません（不動産登記法第47条第1項）が、申請をすれば登記簿の表題部に所有者として氏名等が登記され、登記簿上の所有者となります。

次に、所有権の保存の登記（同法第74条）が表題部上の所有者から申請された場合、権利部（甲区欄）に当該所有者が登記名義人として登記され、同時に表題部に記載された所有者の表示は抹消されることとなります。したがって、この場合は、権利部（甲区欄）に所有者として登記されている登記名義人が登記簿上の所有者となります。

3. 表示に関する登記と所有権の保存の登記

現在の不動産登記法では、マンション等の区分所有家屋を新築した場合、新築した者が自らの名義で区分所有家屋一棟の建物の表示に関する登記と、全専有部分それぞれの建物の表示に関する登記を行い（不動産登記法第48条第1項）、全専有部分それぞれの所有権の保存の登記も行う（同法第74条第2項）必要があります。

しかし、建築年次の古い区分所有家屋などでは、売れ残ったことにより、表題部の登記のみがなされ、所有権の保存の登記がされないままの状態が長期間続くようなこともあります。

4. 破産手続開始と法人の消滅

破産手続開始が決定されると、株式会社は解散します（会社法第471条第5号）。しかし、破産手続開始決定後も、破産手続が終了するまでは、破産手続による清算の目的の範囲内において、法人である株式会社は存続するものとみなされます（破産法第35条）。

5. 設問事案の検討

①平成20年度課税分

1で述べたように、既登記物件の固定資産税の納税義務者は賦課期日現在の登記簿上の所有者であり、2で述べたように、所有権の保存の登記がなされるまでの間の登記簿上の所有者は、表題部に記載されている所有者となります。

したがって、平成20年度の賦課期日である平成20年1月1日現在、表題部に所有者として記載されているAが納税義務者であり、たとえBが実質的に所有している実態があったとしても、Aに対して行った課税をBに課税し直す必要はありません。

②平成21年度課税分

平成21年度の賦課期日である平成21年1月1日現在において、Aが破産手続中であったとしても、4で述べたように、破産手続が未だ終結していない時点では法人である株式会社は存続するものとみなされるので、Aは未だ消滅していないこととなります。

よって、地方税法第343条第2項後段の「所有者として登記又は登録されている法人が同日前に消滅しているとき」には該当せず、納税義務者はAになります。

したがって、平成20年度分の課税と同様、平成21年度分の課税についてもBに課税し直す必要はありません。

（大阪府総務部市町村課税政グループ）