

信託していた自宅の引継を受けて建替えをした場合の固定資産税

1.はじめに

高齢者が自宅を担保に生活資金等の融資を受ける一方、高齢者が亡くなった場合に金融機関が担保にしていた自宅を売却して貸付金を回収するリバースモーゲージのニーズが高まっています。リバースモーゲージの機能をもたせた信託商品もされるようになってきました。こうした中、リバースモーゲージのため信託していた自宅について、解約等をして引継を受けた人が建替えをしたところ、固定資産税・都市計画税のトラブルに見舞われた事例が明らかになりました（東京都裁決平成28年12月13日）。

2.問題になった名義変更

裁決書によると、問題になったのは、平成27年中に信託の解約等により自宅の引継ぎを受けた元受益者とみられる本来の自宅所有者Aさんが、年をまたいでその自宅を建替えていたケースです。平成28年1月1日現在では、建替え工事中だったため、都税事務所は建替え後に、建替えの前年の賦課期日における自宅の名義人が信託の受託者であり、建替えが建替え前の住宅の所有者と同一の者により行われているとはいえないと認定、Aさんの自宅の敷地については「住宅用地」として固定資産税・都市計画税の課税標準が低くなる特例（地方税法349条の3の2、同法702条の3。以下、住宅特例という。）の適用は認められないとして、賦課決定したことからトラブルに発展したものです。

3.納税者Aさんの主張

Aさんは、概ね次のように主張しました。「平成27年度分の固定資産税等の賦課期日の時点では、自宅について、いわゆるリバースモーゲージ信託を行っており家屋課税台帳における登録者が信託会社となっていた（中略）、しかし東京都主税局が提示している住宅特例の所有者要件によれば、「建替え前の家屋課税台帳登録者以外の実質の住宅の所有者が住宅の建替えを行っている場合」、住宅特例の要件に該当するとされている。したがって建替え中の自分が保有する敷地について住宅用地ではないと認定したのは誤りだ」というのです。

4.審査庁の判断

審査した東京都は、まず関係法令から「住宅特例の適用を受ける土地として所有者にとって有利な認定をされるためには、その土地が、賦課期日現在において、専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居

住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地でなければならない」とした上で、通達等で住宅特例の取扱いが以下のようになっていることを確認しました。

- ・「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」（平成22年4月1日付総務省第16号総務大臣通知）によると、「特例対象となる家屋を維持し又はその効用を果すために使用されている一画地の土地で賦課期日現在においてその家屋の存するもの又はその上に既存のその家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるものをいうとされている（第3章第2節第1・20・(1)）」こと。
- ・「既存のその家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」の具体的な取扱いでは「その年度の前年度に係る賦課期日におけるその住宅の所有者と、その年度に係る賦課期日におけるその住宅の所有者が、原則として同一であること」が要件になっていること（平成6年2月22日付自治固第17号自治省税務局固定資産税課長通知）。
- ・東京都では、都独自の通達を定め「建替え前の家屋（補充）課税台帳登録者以外の実質の住宅の所有者が住宅の建替えを行っている場合」にも、住宅の建替えが「同一の者により行われているものとして取り扱う」とされていること。

東京都は、「実質の住宅の所有者」について、「前年度の固定資産税等の賦課期日の時点において、（中略）手続上の申請を行えば、登記上の所有名義を得られる状態にあった者」と解釈、信託の受託者から名義を移したAさんの場合は、住宅特例の適用は認められないとしました。

また、Aさんが「信託の利用者が「実質の住宅の所有者」から除外されるべき合理的理由は不明」と反論したことに対し東京都は、信託により信託会社等に家屋の所有権移転の登記がなされていても、当初の所有者（信託の委託者）が引き続きその家屋を利用するような場合について、その所有者が「実質の住宅の所有者」に該当すると解する余地が、全くないとまでは言えないとしながらも、固定資産税等の納税義務者について本来、登記簿等により形式的基準で決定する台帳課税主義が採られており、上記の東京都通達の解釈には合理性が認められるとして、賦課決定に違法はないとしています。