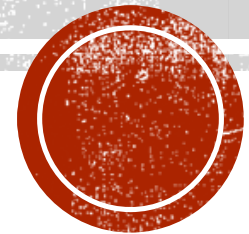


さいたま市におけるみなし所有者課税 (使用者課税) の取組について

さいたま市役所財政局税務部固定資産税課



さいたま市の使用者課税の取組について

地方税法第343条第5項の規定の適用に係る留意事項について（ガイドライン）



「さいたま市使用者課税事務ガイドライン補足事項」（R3.1月策定）

ガイドラインを基準に業務を行い、細かい点については補足事項に定める。

本市が定めた補足事項の主な内容

1. 使用者に対し、「**固定資産使用者届**」（次頁 様式1）の提出を求める。
2. 使用実態の把握のための電気・ガス・水道の利用状況調査については、契約先の特定が困難な場合、水道局への調査により判断する。
3. 翌年度以降については、書面調査、現地確認を行い、利用状況に変更が無ければ、使用者に同意書である「**固定資産使用者届（継続用）**」（次頁 様式2）の提出を求める。

様式1 固定資産使用者届

固定資産使用者届



年 月 日

(宛先)さいたま市長

届出人
住 所
(所在地)
氏 名 ※

※本人または法人等の代表者が署名しない場合は、記名押印してください。

(名称及び代表者氏名)
電話番号

地方税法第343条第5項に規定する使用者及び固定資産税（都市計画税）納税通知書、賦課徴収に関する書類を受領する代表者を次のとおり届け出ます。

使用者 (代表者)	氏 名	フリガナ		
	住 所			
	生年月日	年 月 日	電話番号	
固定資産課税 台帳の所有者	氏 名	フリガナ		
	住 所			
	住 所			

- ※ 電気・ガス・水道等を利用している場合、契約書かあるいは利用状況が確認できる書類の写しを添付してください。
- ※ 複数人で使用している場合（家族など複数人で構成される世帯を除く）は、裏面の代表者以外の使用者を記入してください。
- ※ 使用者の変更等があった場合は、資産が所在する区を担当する各市税事務所資産課税課までご連絡ください。
- ※ 賃料等の支払いがある場合は、契約書や賃料等支払いに係る領収書、払込明細書等（写しでも可）を確認させていただき、賃料等の対価を受領し他者に使用させている者（貸貸人）に課税することになりますので、資産が所在する区を担当する各市税事務所資産課税課までご相談ください。
- ※ 使用実態については毎年、調査を行います。

様式2 固定資産使用者届（継続用）

固定資産使用者届（継続用）



年 月 日

(宛先)さいたま市長

届出人
住 所
(所在地)
氏 名 ※

※本人または法人等の代表者が署名しない場合は、記名押印してください。

(名称及び代表者氏名)
電話番号

私は、引き続き地方税法第343条第5項に規定する使用者及び固定資産税（都市計画税）納税通知書、賦課徴収に関する書類を受領する代表者であることに

同意します。
 同意しません。（理由： _____ ）

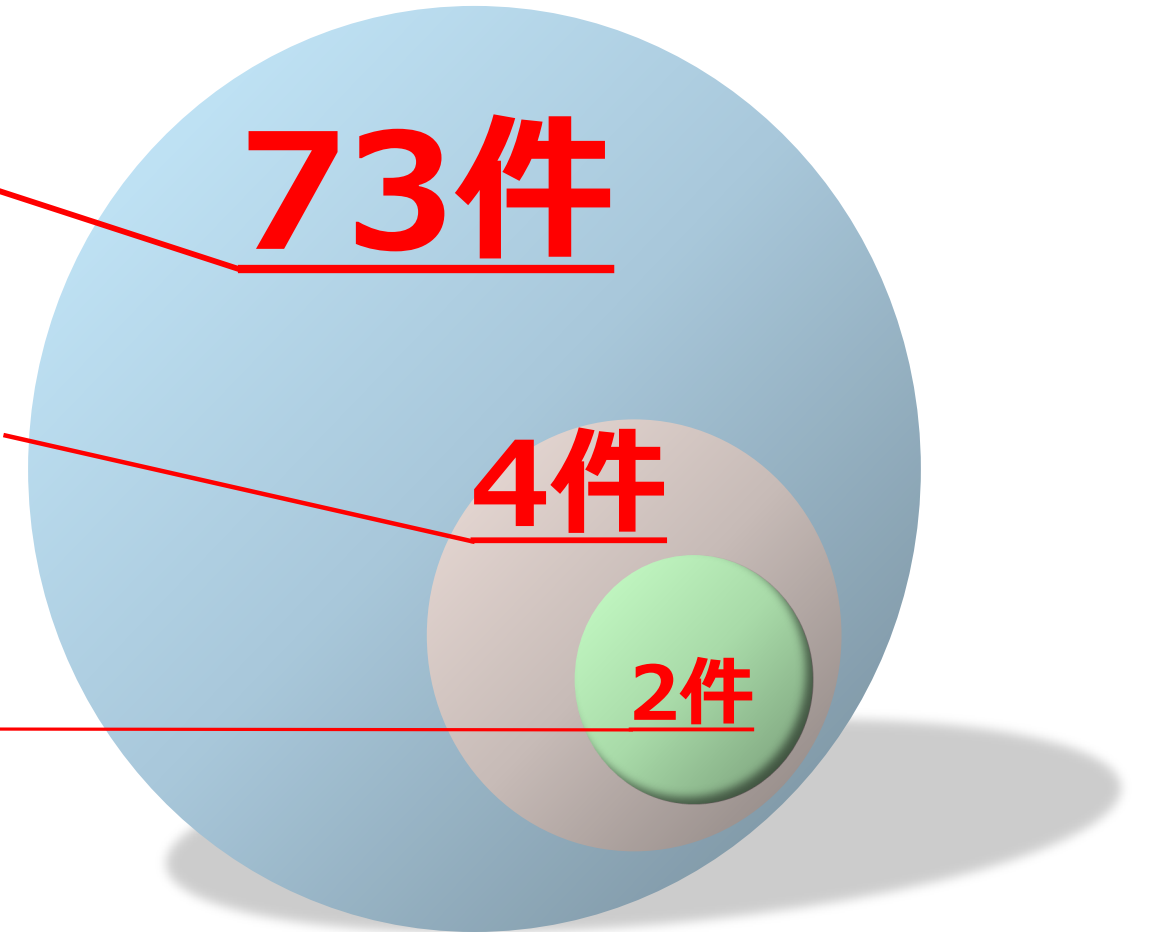
※ いずれかを○で囲んでください。

使用者 (代表者)	氏 名	フリガナ		
	住 所			
	生年月日	年 月 日	電話番号	
固定資産課税 台帳の所有者	氏 名	フリガナ		
	住 所			
	住 所			

- ※ 電気・ガス・水道等を利用している場合、契約書かあるいは利用状況が確認できる書類の写しを添付してください。
- ※ 複数人で使用している場合（家族など複数人で構成される世帯を除く）は、裏面の代表者以外の使用者を記入してください。
- ※ 使用者の変更等があった場合は、当該資産が所在する区を担当する各市税事務所資産課税課までご連絡ください。
- ※ 使用実態については毎年、調査を行います。

本市における所有者不明土地等の状況と使用者課税について

- 所有者不明土地等の件数
令和2年度に把握していたもの
- 使用者課税調査件数
令和3年度課税に向けて調査をしたもの
- 使用者課税件数
令和3年度に課税ができたもの



使用者課税の具体例 1 (土地)

変則型登記 (字持地の登記) のケース

大字持の土地を月極駐車場として利用。



現地の看板の連絡先へ使用者について情報提供を求める。



管理会社より使用者 (自治会) の情報提供あり。



【令和 2 年 11 月】相手方へ使用者課税を行う旨説明。



【令和 3 年 1 月】使用者届及び関連書類の提出を求める。



【令和 3 年 4 月】書類提出あり。
令和 3 年度より使用者課税開始。



※画像はイメージです。

使用者課税の具体例2 (家屋)

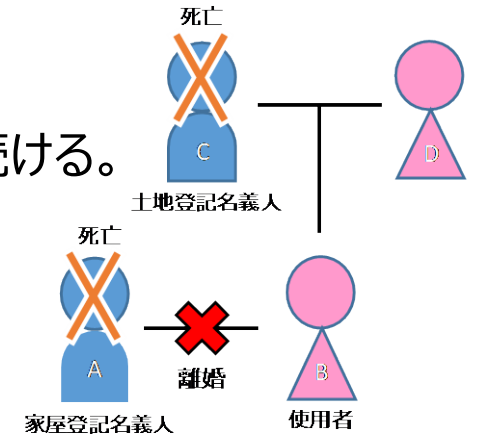
離婚した配偶者の親の土地に家屋を建築

本人死亡後、相続放棄により所有者不明となったケース

※登記名義人Aは配偶者Bと離婚。離婚後も同居。A死亡後も元配偶者Bが住み続ける。

- 家屋登記名義人： A死亡 納税義務者：相続人不存在（相続放棄）

【参考】土地登記名義人： C死亡 納税義務者：現所有者B（Aの元配偶者）
現所有者D（Bの親）



収納部門より情報提供（令和3年1月1日時点 相続関連調査済）



【令和3年1月】

住民票、水道利用状況調査。

使用者B、弁護士へ使用者課税について説明し書類の提出を求める。



書類の提出なし。使用者の指定通知を送付。



【令和3年7月】

令和3年度当初に遡って使用者課税開始。



※画像はイメージです。

現在検討中の事例 1

1 該当筆に数年前に居宅を新築（土地）

- 該当筆に隣接する土地の購入者が、該当筆に跨り居宅を新築。
- 該当筆は相続人不存在として亡相続財産としていたが、令和2年度の調査で他に相続人がいることが判明。
- 現所有者申告を促したところ相続放棄を予定とのこと。
- 今後は、居宅の所有者へ説明を行い、使用者課税を行う予定。



※画像はイメージです。

現在検討中の事例 2

2 車庫として利用（土地）

- 数年前から相続人不存在のため亡相続財産として課税。
- 令和 2 年度の調査で、他に相続人がいることが判明。
- 他の相続人へ現所有者申告を促しているが、相続放棄により相続人不存在となった場合は、使用者課税を行う予定。
- 使用者についても調査中。



※画像はイメージです。

制度運用上の課題

1. 相続人を調査する過程で相続を放棄された場合は、そこからまた現所有者の調査を開始することとなり、長ければ数年を要するため、事務の引継や他課との連携等、組織的な対応が必要となる。
2. 現所有者や使用者の特定、不明返戻調査の実施に際しては、日中に居住の有無が判断できなかった場合は、夜間や早朝に出向く等、特定が困難な案件が多く、事務的負担が大きい。
3. 本市においては、トラブル回避のため使用者に固定資産使用者届の提出を求めているが、協力が得られないこともあり対応に苦慮している。

運用改善に関する提案・要望

1. 調査から書類受領までの一連の手続を完了するには、複数年度を必要とするケースが多く想定されるため、客観的に使用者であることが確認できた場合は、遡及して固定資産税を課することができることをガイドラインに記載していただきたい。
2. 居住や事業等の使用の実態は、ガイドライン上でライフラインほか各種契約や資産の保有状況等により客観的に判断することが望ましいこととされているが、電気、ガス等の調査には時間がかかるため、本市においては、最も重要なライフラインであり、また、同じ市の組織である水道を優先的に調査している。
⇒固定資産の契約状況や水道の利用状況を優先して判断する等、判断材料に優先順位をつけることとしてはいかがか。