

固定資産（土地・家屋）の所有者が亡くなられた場合の手続きについて

固定資産税の納税義務者は、その年の1月1日（以下「賦課期日」）現在、土地又は建物登記簿に所有者として登記されている方（未登記の家屋については、賦課期日現在の所有者）とされています。

所有者が亡くなられた後、賦課期日前に相続登記を済まされていない場合は、賦課期日において、その土地又は家屋を「現に所有している者」（以下「現所有者」（※2））が納税義務者となります。次の提出が必要な方に該当する場合は、「固定資産 現所有者申告書 兼 相続人代表者指定届」を提出してください。

提出が必要な方

次の条件を満たす方は、「固定資産 現所有者申告書 兼 相続人代表者指定届（以下「申告書」）」の提出が必要です。

- ・土地・家屋の所有者が亡くなり、現所有者（※2）となった場合
- ・賦課期日（1月1日）までに相続登記（不動産登記簿の名義変更）ができない場合

提出期限は、現所有者であることを知った日の翌日から3か月を経過した日までです。

- ※1 被相続人とは、亡くなった人のことです。具体的には、相続財産を遺した故人のことを言い、法律上や税務上の相続手続きにおいては「被相続人」という用語が使われます。対して、相続人とは遺産を相続する権利がある人のことです。民法では、遺産を相続する権利を持つ人（親族）のことを、法定相続人と呼びます。
- ※2 現所有者とは、法定相続人（亡くなった方の配偶者、子または親、兄弟姉妹など）や遺産分割・遺言などにより土地・家屋を所有することとなった方です。遺産分割が済んでいない場合は、法定相続人全員が現所有者です。
- ※3 遺産分割協議中などを含め、遺産分割協議書や遺言書などが無い場合、当該土地・家屋は法定相続人全員の共有とみなされ、その法定相続人全員が申告の義務を負います。また、共有の土地・家屋に課される固定資産税は、共有者全員が連帯して納税する義務を負います。
- ※4 相続登記するまでは、提出された申告書に基づき、現所有者の代表者へ固定資産税の納税通知書等を送付します。（※送付先となる代表者は、原則として申告書に代表申告者として記入された方です。）
- ※5 申告の義務は現所有者全員にありますが、代表者が複数の現所有者をまとめて申告することも可能です。この場合、申告書に記載された他の現所有者の方が別途申告書を提出する必要はありません。
- ※6 所有者が亡くなられた後、賦課期日までに相続登記をする場合、申告書を提出する必要はありません。
- ※7 相続放棄ができる期間は、「自己のために相続の開始があったことを知ったときから3か月以内」とされています（民法第915条）。また、相続の放棄をしようとする者は、原則としてこの期間内に、その旨を家庭裁判所に申述しなければなりません（民法第938条）。なお、相続放棄の申述の手続きは、相続が開始した地（被相続人が最後に住民票を登録していた市町村）を管轄する家庭裁判所が取り扱います（家事事件手続法第201条）。

提出先

- ・大鰐町税務課（資産税係）

提出方法

申告書は税務課窓口、ホームページより取得が可能です。申告書に必要な書類を添付し、提出してください。

また、添付していただく必要書類とは、提出する方が現所有者（相続人等）であることを示す資料です（※被相続人と相続人の関係性がわかる戸籍、遺産分割協議書、遺言書など）。提出する際は、すべて写し（コピー）で構いません。

必要書類は、被相続人と現所有者との関係によって異なりますので、一度お問い合わせください。

●未登記家屋（登記されていない建物）を所有していた場合について

未登記家屋であっても、固定資産税が課税されます。

相続人で遺産をどのように分けるかを話し合い、被相続人の遺産分割協議※を行ったうえで、「未登記家屋の所有者変更届」をご提出ください。また、未登記家屋も登記（表題、所有権保存）することをおすすめしますが、所有者が亡くなられた後、賦課期日までに登記しない場合で、かつ遺産分割協議も行っていない場合は、「固定資産 現所有者申告書 兼 相続人代表者指定届」の提出に基づき、現所有者に対して納税通知書を送付します。

※ 相続人が被相続人の遺産分割協議書作成等をもとに、登記している不動産（土地・建物）を相続登記された際は、併せて「未登記家屋の所有者変更届」を大鰐町税務課までご提出ください。

●相続登記（相続した土地・建物に係る不動産登記簿の名義を変更すること）について

相続等により不動産（土地・建物）の取得を知ってから3年以内に相続登記の申請を行うことが義務化されました。なお、令和6年4月1日より前に相続した不動産は、令和9年3月31日までに相続登記を行う必要があります（※3年間の猶予期限）。

不動産の所有者が亡くなられてから時間が経過するにつれて、相続人の方が増え、相続関係が複雑になり、相続がまとまりにくくなる場合があるため、すみやかな相続登記をお願いします。

大鰐町に所在している不動産を相続登記する場合は、青森地方法務局弘前支局（登記所）で手続きをお願いします。

●お問合せ先

- ・土地・家屋（固定資産税）に関する手続きについては、大鰐町税務課（0172-55-6562）へ問い合わせください。
- ・不動産登記については、青森地方法務局弘前支局（0172-26-1150）へ問い合わせください。