

財務省名義（旧大蔵省）の抵当権が設定 されている土地の取得について

平成11年3月26日用地第1023号
用地課長通知
最終改正 平成17年4月1日

財務省（旧大蔵省）名義の抵当権が設定されている土地の取得について、国税通則法（昭和37年法律第66号）第41条に基づく第三者納付を行う場合は、別添のとおり取り扱って下さい。
当該取扱いは、出納局及び関東信越国税局と協議済みです。

別 添

財務省（旧大蔵省）名義の抵当権が設定されている土地の買収の手順（別図参照）

1 土地所有者と折衝

抵当権により担保されている国税の債権相当額を直接、税務署等国税の取扱庁（以下「税務署」という。）へ支払うことのできることを得る。

財務省（旧大蔵省）名義の抵当権以外の権利が設定または存するときは、土地売買契約を締結するときまでに、当該権利が抹消若しくは消滅され、または当該権利を有する者から抹消承諾を得られるよう調整する。

2 事前打合せ

土地売買代金から国税の債権相当額を直接税務署に対して国税通則法（昭和37年法律第66号）第41条に定める第三者納付により納付することの打ち合わせを行う。

なお、税務署は、納税者（土地所有者）以外には納税額を開示できないことから、税務署との打ち合わせには、土地所有者本人を同行し、本人から納税額を確認すること。

納付予定日は、事務処理期間を勘案し、余裕を持って設定すること。

3 土地売買契約の締結

第三者納付依頼書（様式第41～5号）を受領し、土地売買契約を締結する。

前金払額は、納税に要する額とする。ただし土地代金の70%以内とする。

契約書は、様式第41条～4号（国税を担保するための抵当権が設定されている場合）を使用すること。

4 所有権移転登記等の嘱託

所有権移転登記を行うにあたり、分筆登記等が必要な場合は代位による前提登記を経由することとなるが、分筆登記の場合、共同担保目録を添付する必要があるので留意する。

5 買取証明書等関係書類の発行

土地所有者に対して、買取証明書、収用証明書発行。

6 買取証明書等関係書類の提出（提出書類は、税務署に確認すること。）

【本人提出書類】

- ・担保物変更（一部解除）申出書
- ・納税猶予の適用を受けている農地等について、収用交換等による譲渡を行った場合の利子税の軽減の特例を受けるための届出書
- ・譲渡の日のわかる書類（契約書写等）
- ・買取証明書
- ・収用証明書
- ・分筆後の登記簿謄本等
- ・公図（写）

【起業者提出書類】

- ・買取証明書（写）
- ・事前協議時に税務当局から交付された「譲渡所得の特例に該当する事業である」旨の通知文書（写）

7 前金支出

「納付書」を受領し、土地売買代金のうち、国税の債権相当額を第三者納付の手続きにより前金払する。

支出方法は、直接払とし、事前に支払予定日を会計管理課金融情報・出納担当に連絡の上、審査済の支出命令書に「納付書」を添付したものを会計管理課に持参する。支出予定年月日は、納付書の発行の日から30日以内かつ納付書発行の際の納付予定日以内の日とする。（納付書発行の際の納付予定日に必ず間に合うよう支出命令書を作成すること。）

納付予定日以降の支出となった場合、利子税の不足や利子税の減免措置の適用が受けられなくなる等の恐れがあるので十分留意すること。

国税相当額納付完了前に土地売買代金が差押えられた場合は、土地売買契約が当然に解除（土地売買に関する契約書第7条第1項）されるので、支払いを速やかに中止することに留意する。

領収証書は、巡回郵便により、翌日以降会計管理課から返戻（3日から1週間程度要する見込み）されるので、急を要する場合は、事前に会計管理課金融情報・出納担当に連絡の上、直接受領すること。

8 抵当権の抹消依頼

税務署に領収証書および分筆後の登記簿謄本等を持参し、抵当権抹消を依頼する。この手続きを行わないと抵当権抹消までに多くの日数を要することとなるため、留意すること。

9 抵当権の抹消確認

7の支払いを受けて国税の取扱庁の囑託登記により抵当権の抹消登記が行われるので、当該土地の登記簿謄本等を請求して確認する。

10 残金支払

土地の所有権移転登記の完了、所有権以外の権利の抹消および土地の引き渡しを確認した後、残金を土地所有者に支払う。

フローチャート

