



News & Types: クライアント・アドバイザー

固定資産税／不動産税の未納により不動産の権原を失う可能性

11/8/2021

Practices: 不動産

不動産所有者が固定資産税（不動産税）を納付期日までに支払わなかった場合、その未納分（未納税額およびペナルティ）は、毎年行われる公売（Tax Sale）（以下「タックス・セール」といいます）により第三者に売却される可能性があります。このように未納分が第三者に売却される場合、不動産所有者には、特定の州法に基づき、未納分を買い戻す期間（買戻期間）が与えられます。しかし同所有者が、売却された未納分を適時に買い戻さなかった場合、同所有者は、失権手続を通じて、第三者（未納税額の納付者）に不動産の権原を奪われてしまう可能性があります。

固定資産税の未納分が売却される前に、郡の財務官（County Treasurer）は、通常、納税者（不動産所有者）に書留郵便で通知書を送付し、滞納している税金とペナルティを支払わなければ、損失を被る危険性があることを警告します。不動産所有者が、タックス・セールの予定日までに未納税額とペナルティを全額支払わない場合、当該未納分は第三者に売却されることになります。

このように不動産所有者が固定資産税を滞納したために未納分が売却された場合、同所有者は未納税額に加えて利息や料金を支払うことで、かかる滞納を解消することができます。これは、「未納分の買い戻し（tax redemption）」と呼ばれています。不動産所有者は、通常、郡の書記官事務所に連絡し、「未納分を買い戻すための見積金額（Estimate of the Cost of Redemption）」を知らせてもらうことができます。未納分を買い戻すための見積金額とは、不動産がタックス・セールにより第三者の手に渡ってしまうのを防ぐために支払わなければならない金額を計算したものです。不動産所有者が、その買い戻し期間中に、当初未納分、利息、ペナルティおよび料金を全額支払わない場合は、同期間の終了時に未納分の買主が当該不動産の権原を取得することができます。この手続による権原の取得は「タックス・ディード（tax deed）」（による取得）と呼ばれます。

不動産所有者は、固定資産税（不動産税）を納付期日までに支払わなければ、不動産を失うおそれがあるため、固定資産税の納税管理には十分な注意を払う必要があります。