

TMBニュース

税理士法人トータルマネジメントブレーン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>

令和6年3月21日発行

有限会社トータルマネジメントブレーン Mail: tmb@tkcnf.or.jp

担当: 吉田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F

TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

相続登記の義務化制度が令和6年4月1日から開始

相続登記の義務化制度がいよいよ令和6年4月1日から施行となりました。今回はこの制度について改めて詳細にご説明致します。

1. 相続登記の義務化

令和3年4月21日に所有者不明土地関連法が設立、この中で不動産登記法も改正され、不動産所有権の登記名義人が死亡しその相続等により不動産の所有権を取得した者は、相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転登記を申請することが義務付けられました。この改正は、令和6年4月1日から施行されます。この改正により、単に義務とされるだけではなく、正当な理由なく3年以内に登記をしなければ10万円以下の過料（罰金）が科されるという厳しい規定が設けられています。この相続登記の義務化は、令和6年4月1日の施行日以前の相続にも適用されます。施行日以前の相続についての登記の期限は、施行日から3年とされており、過去の相続であっても改正法の適用が及ぶため、相続登記をまだ行っていない不動産がないか確認する必要があります。

2. 相続人申告登記の創設

遺産分割がまとまらない等の場合に、相続登記の3年以内の期限に間に合わなくなる可能性も十分考えられます。そのため、相続人が申請義務を簡易に履行できるための制度として、相続登記が義務化されると同様に令和6年4月1日から相続人申告登記制度が設けられます。

この制度は、①所有権の登記名義人（被相続人）について相続が開始した旨、②自らが相続人である旨を申請義務の履行期間である3年以内に登記官に申し出ることで、申請義務を履行したものとみなされるというものです。これにより申出を受けた登記官が所要の審査をしたうえで、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記します。この付記によって、登記簿で相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能となり、所有者不明不動産の増加を防ぐことができます。相続人申告登記は、相続人が複数いる場合でも特定の相続人が単独で申し出ることが可能で、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定も不要となっております。添付書類としては相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足り、資料収集の負担がかなり軽減されております。注意点として、相続人申告登記は、申出をした相続人についてのみ、相続登記の義務を履行したものとみなされます。相続人の全員が義務を履行したとみなされるには、相続人全員がそれぞれ申出をする必要があります。なお、複数の相続人が連名で（話し合って）申出書を作成することで複数人分の申出をまとめてすることもできます。

3. 相続による土地の所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置について

次の①及び②の登録免許税について令和7年3月31日まで免税措置が設けられております。

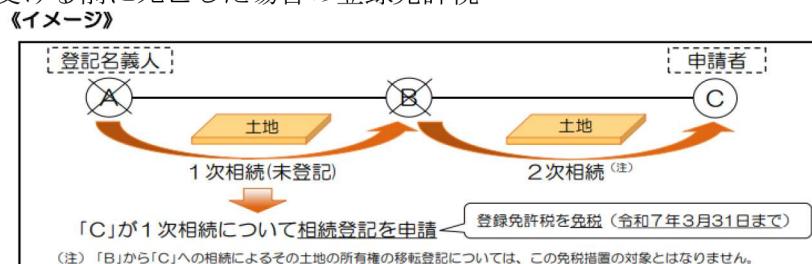
①相続等により土地を取得した個人が登記を受ける前に死亡した場合の登録免許税

相続等により土地の所有権を取得した個人が、その相続等によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合には、令和7年3月31日までに、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については登録免許税を課されません。

②少額の土地を相続等により取得した場合の登録免許税

相続人が令和7年3月31日までに、土地について相続等による所有権の移転登記を受ける場合において、これらの登記にかかる登録免許税の課税標準額となる不動産の価額が100万円以下である場合には登録免許税を課されません。

日本国内における所有者不明土地の面積は九州に相当すると言われており、この社会問題解消の為、この制度が施行されます。ご不明点等ございましたら、いつでも弊社吉田までご連絡ください。



(出典: 国税庁 HP)