

税務ポイント

(会社の税務 よろず相談室¹⁹⁴)

相続登記の義務化と相続税の申告

Q. この令和6年4月1日から、相続登記が義務化されると聞きました。相続税の申告と合わせて、概要を教えてください。

A.

<背景として>

近年、不動産(土地・建物)をお持ちの方が亡くなくても相続登記がされないケースが数多く存在しており、「所有者不明土地問題」として社会問題化しています。相続登記がされない、登記簿を見ただけでは不動産の現在の所有者やその所在を把握出来ません。そのため、街づくりのための公共事業や、災害等の復旧・復興が進まないといった問題が生じ、不動産取引を円滑に行うことも難しくなります。さらに、相続登記がされていない土地は、そのあとに相続が開始しても登記をすることが難しくなることや適切な管理がされないことが多く、周辺的生活環境の悪化につながっているとの指摘もされています。

そのため令和3年の法律改正により、これまで任意であった相続登記が義務化されることとなりました。

相続登記が無いと相続税の申告等において、以下の4点の問題が発生する可能性があります。

- ① 不動産の所有権が不明確であることから相続税の追徴課税の可能性があります。
- ② 名義変更手続きの遅延の可能性があります。年数が経過することで、遺産分割の話し合いをする対象人数が増え、連絡・調整が複雑化して時間がかかり手続き完了が遅くなることが考えられます。
- ③ 相続登記が無いまま時間が経過すると、遺産分割が円滑に進まないことが考えられます。前述②のとおり、分割協議の対象人数が増えれば増えるほど、手続きが進まなくなる可能性があります。
- ④ 相続税の計算の困難や節税の困難が考えられます。相続税の計算は相続財産の評価額に基づいて行われますが、所有不動産を正確に把握出来ない場合、前述①のとおり、相続税の正確な申告や納付が難しくなることが考えられます。また、不

産についての遺産分割が決まっていなくて配偶者控除や小規模宅地の特例などが受けられないケースが発生することが考えられます。

それでは、今回の「相続登記の義務化」とは、①相続人が不動産を相続した場合、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記を申請する義務を言います。また、②遺産分割が成立した場合も同様に、遺産分割が成立した日から3年以内に相続登記を行わなければなりません。正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。令和6年4月1日以前に相続した不動産は、令和9年3月31日までに登記する必要があります。

不動産の相続人がすんなりと決まれば問題はありませんが、誰が相続するのか揉めてしまい、決着までに何年もかかり、3年以内に間に合わないケースも考えられます。このような場合には、「相続人申告登記」という登記が新たに設けられました。相続人申告登記とは、相続登記の義務を履行するための簡易な方法として新設された制度であり、令和6年4月1日からスタートします。詳細は、相続人が複数人いる場合でも特定の相続人が単独で申し出をすることが可能で、他の相続人の分も含めた代理申し出も可能です。また、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要で未分割でも申請が可能です。添付書面は、申し出をする相続人自身が被相続人の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本が必要となります。

相続登記を怠ると、不動産の所有権や相続税の手続きに問題が生じる可能性が高まります。今回の義務化をきっかけとして、未登記の不動産の有無等を確認し、未登記であれば早めに登記を済ませておくことが重要かと思われます。

(税制委員会:山口優子、木下茂登次、蒲生浩明 グループ稿)
(監修:関東信越税理士会 松本支部)

エネルギーと環境の
ハーモニーを目指します。

 **サンリン株式会社**

東筑摩郡山形村下本郷4082-3 TEL.0263-97-3030代
<http://www.sanrinkk.co.jp/>