

知っとくと **得** 情報 = 税の豆知識 =

税理士

山岡 修治

〒101-0047
千代田区内神田1-2-2
小川ビル7階
神田合同税理士事務所
TEL 03(3518)2711(代)
FAX 03(3518)2712
携帯 090(2212)0306
e-mail higumasy@d6.dion.ne.jp



今回の知っとくと得情報～税の豆知識～は、令和6年4月1日から、**相続や遺贈により取得した不動産の所有権移転登記が義務化され、不動産の登記名義を亡くなった人の名義のまま放置しておく**と罰則の適用対象となるように法律が改正されておりますので、その内容について詳しく説明いたします。

不動産登記法の改正がありました

令和3年4月、不動産登記法が改正され、**被相続人が死亡して相続財産に不動産が含まれていることを知った相続人は、これを知ってから3年以内に正当な理由なく相続登記の申請をしない時は10万円以下の過料に処せられるという法律改正がありました**（不動産登記法76条の2、同164条1項）。

相続登記とは、亡くなった方（被相続人）から不動産を相続した際に必要となる不動産の名義変更です。土地・建物の所有者は法務省の登記簿で管理されるため、手続きは法務局で行います。不動産を相続した際に相続登記が正しく行われていなければ第三者に対して土地・建物の所有権は主張できません。

登記簿の情報は、不動産の売却や利活用、担保に入れる際に必要となるものです。不動産を含む相続が発生する際、将来的なトラブルを回避するためにも、非常に重要なものとされてきたのが相続登記です。

なぜ相続登記が義務化されるのか？

相続登記が行われないうまま所有者が特定できない空き家や空き地が増えてしまうと、適切に処分できず、不動産の取引をはじめ都市開発の妨げにもなります。この所有者不明土地が近年社会問題となっており、事態の解消に向けて不動産の所有者を明確にする相続登記の義務化が決定されました。

国土交通省が2016年（平成28年）にまとめた資料によると、不動産登記簿において所有者の所在が確認できない土地の割合は20.1%に及ぶと報告されています。この20.1%の内訳として、相

続が理由となって所有権移転の未登記とされている土地は、およそ67%にも及ぶそうです。

所有者不明土地が増えてしまう理由のひとつに、所有者側が相続登記を行わないデメリットをさほど感じないという点があります。複雑な相続登記の手続きを所有者自身が行うのは容易なことではありません。さらに、相続登記により不動産を所有すると固定資産税の支払いが生じます。課税を避けるために登記をしないといった理由も考えられるため、問題解消の実現を目指して相続登記の義務化に踏み切ったものと考えられます。

相続登記の義務化はいつから？

相続登記の義務化が開始されるのは、令和6年4月1日からとなっていますので、義務化は既に始まっています。不動産登記法改正後は、「相続の開始及び所有権を取得したと知った日から3年以内」に相続登記をしなければなりません。なお、被相続人の不動産所有を認知していない期間は、この3年には含まれないものとされています。

複数の相続人が存在するケースでは、もっとも遅く相続の発生を知った相続人の認知した日から3年以内と計算されます。つまり、遺産分割協議によって不動産の所有権を取得した際には、遺産分割された日から3年以内に相続登記を済ませなければならないということです。

相続登記の義務化における罰則

相続登記の義務化により、定められた期間内に登記しなかったり、氏名・住所などの変更手続きを行わなかったりした場合、罰則が適用されます。

相続により取得した不動産を正当な理由なしに3年以内に登記しなかった場合、10万円以下の過料に処せられる可能性があります。**また、今回の改正では、一緒に「住所変更登記の義務化」も行われました。不動産の所有者に氏名・住所の変更がある際にも、2年以内に変更手続きを済ませておかないと、5万円以下の過料に処せられる可能性があります。**

いつの相続から適用されるのか？

相続登記の義務化が施行される以前に相続した不動産においても、相続登記を完了させていない場合、改正法の施行日から3年以内に相続登記をしなければなりません。法改正以前に所有者になっていたものの、改正法が施行されてから相続すると認知した場合では、認知した日から3年以内に相続登記を行う必要があります。氏名・住所などの変更手続きに関しても、改正法の施行日から2年以内に行わなければなりません。

相続人申告登記制度が出来ました

不動産の遺産分割協議は難航するケースも珍しくないため、定められた期間内に登記できない可能性も考えられます。話し合いが行われている間でも、法定相続分に基づいて登記の手続き自体を行うことは可能です。しかし、相続登記の手続きに必要な資料は多く、慣れていない人にとっては非常に複雑で時間と労力を要するものです。正式な相続人が決まった際には改めて登記をする必要があるため、二度手間となりかねません。

遺産分割協議が長引く際には、改正法で新設された「相続人申告登記」という制度を活用するとよいと思われます。

「相続人申告登記」とは、相続人が登記申請義務をより簡単に履行してもらえるようにするために設けられた新しい制度です。「①所有権の登記名義人に相続が発生したこと」と「②自身がその相続人であること」の申し出を行い、登記官が登記簿に記載を行います。こちらを暫定的に行っておくことで、新設される相続登記の義務を履行したとみなし、期限内に相続登記していない場合の罰則を免れることができます。

もともと相続登記の義務化は「所有者不明土地問題」の解決の一端を担う策として導入されました。相続で取得した土地の名義を代々変更せずにいると、持ち主が分からない土地が増えてしまい、土地の活用が上手く進まないという問題が生じます。しかし、この相続人申告登記によって、土地所有者の相続人を明確な状態にしておくことで、土地活用のリスクを減らすことができるため、国にとってもメリットがある制度となっています。



「オーラルフレイルとは？」

口の機能が衰えると、食事や会話に困るなど日常生活に影響します。口の中を清潔にして、噛んだり、飲み込んだりする力を低下させないことが重要です。

人は誰しも歳を重ね、歳をとるにつれ徐々に心身の機能が低下します。英語で「オーラル」は「口腔」、「フレイル」は「虚弱」という意味で、「オーラルフレイル」とは口腔機能の衰えが全身の老化につながる、という考え方です。

「口の衰え」は身体的、精神的、社会的な健康と大きな関わりを持っています。噛む力や舌の動きの悪化が食生活に影響を及ぼし、滑舌が悪くなることで人や社会との関りの減少を招きます。

その予防には、歯間ブラシやデンタルフロスの利用、歯科の定期的な受診、口周りのマッサージや舌の体操が有効とのこと。

9月の税務と労務

- ・国税／8月分源泉所得税の納付 9月10日
- ・国税／7月決算法人の確定申告（法人税・消費税等）、1月決算法人の中間申告 9月30日
- ・国税／10月、1月、4月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合） 9月30日

10月の税務と労務

- ・国税／9月分源泉所得税の納付 10月10日
- ・国税／8月決算法人の確定申告（法人税・消費税等） 10月31日
- ・国税／2月決算法人の中間申告 10月31日
- ・国税／11月、2月、5月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合） 10月31日
- ・地方税／個人の道府県民及び市町村民税の第3期分の納付 市町村の条例で定める日
- ・労務／労働者死傷病報告（7月～9月分） 10月31日
- ・労務／労災の年金受給者の定期報告 10月31日
- ・労務／労働保険料第2期分の納付 10月31日