

Actus Newsletter(資産税)

不動産の相続登記が義務化されます



不動産登記につきましては、令和3年に不動産登記法の改正が行われ、**令和6年4月1日以降**は、不動産の相続登記が義務化されることになりました。また、**令和8年4月1日以降**は、登記名義人の住所変更登記も義務化されることとなります。

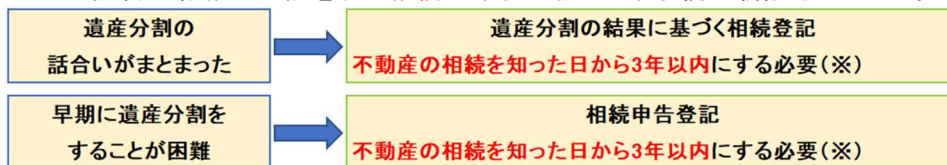
■ 相続登記の義務化の概要

国交省調査によると全国の土地の約1/4が**所有者不明土地**と言われており、それは、相続登記がされていないこと、所有者の住所変更登記がされていないことが要因となっています。所有者不明土地が増えると、土地が管理されないため、周辺の環境の悪化につながったり、所有者を探すのに時間がかかるため、公共事業の阻害となったり様々な問題が生じます。これらの問題を解消するために今回の改正が行われました。

■ 相続登記の義務化の内容

令和6年4月1日以降、相続により不動産を取得した相続人は**その取得を知った日から3年以内**に相続登記をしなければなりません。正当な理由なく相続登記をしない場合には**10万円以下の過料**が科される場合があります。また、相続登記の義務化は、令和6年4月1日以前に相続により取得した不動産についても対象となります。3年間の猶予期間があり、**令和9年3月31日まで**に相続登記を行う必要があります。

なお、早期に遺産分割協議がまとまらないなど、すぐに登記が出来ない場合には相続人であることを証明することで登記官が職権で登記をする**相続人申告登記**という手続が新設されました。



※令和6年4月1日より前に相続した不動産は、令和9年3月31日までにする必要があります。

※法務局 HP「備えて安心！令和6年4月1日から相続登記が義務化されます！」より引用

■ 所有不動産の記録証明制度

現行の不動産登記法では、全国の不動産から被相続人の不動産を網羅的に把握することはできないため、相続登記が見逃される可能性があります。そこで**令和8年2月2日**から**登記された不動産の一覧の請求が可能**になります。なおプライバシー等に配慮し、請求の範囲は、①登記名義人が自らの不動産一覧を請求した場合、②相続人等が被相続人に係る不動産の一覧を請求した場合、に限定されています。

■ 登録免許税の免除措置

相続登記を行う場合には、不動産の価額(固定資産税評価額)に0.4%の登録免許税がかかりますが、以下に該当する場合には登録免許税が**免除**されます。いずれも適用期限は**令和7年3月31日**までです。

●相続により土地を取得した人が相続登記をしないで死亡した場合

相続により土地を取得した人が相続登記をしないで死亡した場合には、その亡くなった人の相続登記については登録免許税が免除されます。



※法務局 HP「相続登記の登録免許税の免税措置について」より引用

●100万円以下の土地を相続した場合

不動産の価額が**100万円以下**の土地を相続した場合には登録免許税が免除されます。

■ 住所変更登記の義務化の内容

令和8年4月1日以降、住所等に変更があった場合には、**変更日から2年以内**に住所変更登記をしなければなりません。正当な理由なく相続登記をしない場合には**5万円以下の過料**が科される場合があります。また、住所変更登記の義務化は、令和8年4月1日以前の住所等変更についても変更登記義務化の対象となります。2年間の猶予期間があり**令和10年3月31日まで**に住所変更登記を行う必要があります。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得／ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！