

相続

Souzoku tsushin

通信

2023
May

05



税理士法人 向田会計

〒376-0045 群馬県桐生市末広町6-10
TEL 0277-45-2160 FAX 0277-45-2161

知っておこう！土地国庫帰属法と相続登記義務化！

2023 年から、相続した土地を国庫に帰属できる制度や、相続登記の申請義務化といった制度が相次いで導入されました。ここでは、これらの新制度を解説します。

相続登記の義務化とは何か

近年、土地や建物の相続登記が行われなために所有者が不明となった土地や建物が、防災や減災、まちづくりなどの公共事業の妨げになっていることが社会問題となっています。

このように相続登記がされない原因は、これまで相続登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請しようとする意欲がわきにくいことがあります。

そこで、この社会問題の解決を図るため、令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化されることとなりました。義務化される日以前の相続であっても、相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。

相続登記の義務化とは、相続が発生した際に、遺産となった不動産について相続人名義に変更する登記を行うことが義務付けられたことです。すなわち、相続または遺贈によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

また、遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえ

た登記を申請しなければならないこととされました。

いずれの場合でも、正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

相続登記に必要な 主な手続きと紹介すべき専門家

相続登記の主な手続きは、戸籍謄本など全ての相続人を把握するための資料を収集したうえで、遺産分割を完了させ、法務局へ相続登記の申請することです。

登記申請書に添付する書類には、遺言書が無ければ遺産分割協議書と印鑑証明書、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本、相続人全員の戸籍謄本、住民票、固定資産評価証明書といった書類があります。

これらの書類を漏れなく収集し、登記申請書を適法に作成することは容易ではありません。

そこで、相続登記の手続きは司法書士に代理させるケースが一般的でしょう。

自ら手続きを遂行する場合、申請書類の作成と提出を代行できる弁護士、司法書士を見つけるとよいでしょう。

印鑑証明書以外の書類は、これら専門家に代理で取得させることが可能であり、手続きを円滑に進めることができるようになります。

相続登記を行う際、不動産を取得する相続人に対して登録免許税が課されます。

税率はケースによって異なりますが、不動産の固定資産税評価額の0.4%です。ただし、相続人以外の方が遺言によって取得した不動産を登記する場合の税率は2%となります。

登録免許税が免税されるケースは二つあります（令和7年3月31日まで）。

一つは、相続登記をする前に相続人が亡くなったケース、もう一つは、相続する土地の固定資産税評価額が100万円以下の場合です。

以上のように、相続登記には登録免許税と専門家報酬が必要となりますが、この支払いに躊躇してしまい、手続きを怠るケースが多く見られるのです。そこで、相続登記を簡易に申請できるようにするため、相続人申告登記の制度が設けられました。

これは、登記簿上の所有者について相続が開始したことと、自らがその相続人であることを申し出る制度です。提出する書類は、申出をした相続人の戸籍謄本だけでよいことになっています。

この相続人申告登記の申出が行われますと、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されることになり、相続登記の申請義務を履行したとみなされます。

持分までは登記されるものではないため、法定相続人の範囲が決まっておらず、遺産分割協議が済んでいない段階であっても、申出を行うことができます。

相続土地国庫帰属法とは何か

相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まってきました。

このような土地が管理できないまま放置されると、将来、「所有者不明土地」が発生するこ

ととなり、問題となります。

そこで、相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。これによって、相続人が不在であるか、相続権が放棄されました場合、土地を国のものとすることができます。

ただし、すべての土地が引き取られるわけではありません。建物が残っている場合は、解体して更地にし、建物滅失登記まで済ませておく必要があります。申請した後、承認審査のために1年程度の期間をかけて調査が行われ、通常の利用費用や処分費用よりも多くの費用がかかる場合は引き取ってもらえません。

また、一定の負担金の支払いが求められることがあります（原則20万円ですが、市街化農地などでは380万円になることもあります）。

相続土地国庫帰属法において必要となる主な手続きと紹介すべき専門家

相続土地国庫帰属制度において必要となる主な手続きは、法務局へ申請書および必要書類を提出することです。

これらの書類には、遺言書または遺産分割協議書と印鑑証明書、出生から死亡までの戸籍謄本、住民票といった通常の所有権移転登記と同様の書類に加えて、土地の図面、隣接地との境界点を示す写真などがあり、作成が非常に煩雑なものとなります。

自ら手続きを遂行する場合、申請書類の作成と提出を代行できる弁護士、司法書士または行政書士を見つけるとよいでしょう。

印鑑証明書以外の書類は、これら専門家に代理で取得させることが可能であり、手続きを円滑に進めることができますようになります。

（公認会計士/税理士 岸田康雄著『相続生前対策パーフェクトガイド』『富裕層のための相続税対策と資産運用』より日本ビズアップが編集）

相続税申告の流れについて教えてください。

相続開始から 10 カ月以内に すべきことは相続税の申告です。

■相続開始から3ヶ月以内の手続き

この期間にポイントになるのは「相続放棄」と「限定承認」の手続きです。簡単にいうと、この期間に相続人が意思表示をしなければ被相続人の財産のすべてにおいて「引き継ぐ」手続きをしなければなりません。

■相続開始から4ヶ月以内の手続き

亡くなった被相続人の確定申告（準確定申告という）期限です。生きていたころの所得税を納付（または還付）しなければなりません。

準確定申告は、相続税の申告期限よりも先に到来するため、早めに申告完了させることが大切です。

■相続開始から10ヶ月以内の手続き

相続税の申告期限は、亡くなった事実を知った時から 10 カ月以内です。4 カ月以内に準確定申告を済ませたら、本題である相続税の申告に入ります。具体的には次に紹介する方法で申告業務を進めます。

①法定相続人の確定

被相続人が生まれてから亡くなるまでの戸籍謄本を役所で取得します。このとき、認知している子を含め被相続人の子の確認を行います。

また子がない場合には、兄弟や両親などを確認します。これにより、基礎控除の金額の確認も行います。

②相続財産の確定

国税庁の定義により「経済的価値のあるものすべて」が相続財産です。この定義に沿って現預金や株など相続税の課税の対象となる財産を確定します。同時に、相続時精算課税の対象となる

財産をはじめ贈与した財産があるかどうかの確認もします。

③必要書類の収集

相続人、被相続人の戸籍謄本をはじめ印鑑証明書、遺言書、遺産分割協議書を収集します。

場合によっては不動産の評価額を算定しなければいけないため、名寄帳や固定資産税の課税明細も必要です。

④申告書の作成

結果的に申告不要となることもありますが、税額がある場合は必ず申告書を作成します。

また税額が出なくても特例を適用している場合は申告書の提出が必須です。集めた資料もとに申告書を作成します。

⑤申告書を税務署へ提出・納税

作成した相続税の申告書を提出し納税することで相続税の申告業務は完了です。

■相続税申告期限以降の手続き

税務上の手続きは 10 か月で完了します。

しかし「手続き全般」という広範囲で見るとこれだけでは完了しません。

そこには次のような手続きが残っているためです。

●保険金の請求

●埋葬料（公的な国民健康保険加入者・加入している種類により異なる）

●葬祭費（公的な国民健康保険加入者・加入している種類により異なる）

●高額医療費（相続の手続きの時に一緒に行ってもよい）

●遺族年金の受給申請