

# daily コラム

2024年4月22日(月)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email [tfc@wakei-kai.com](mailto:tfc@wakei-kai.com)

## 相続登記は3年以内に！

被相続人、相続人ともに高齢化が進み、相続が短い期間に連続して起きることが、今後、常態化するものと思われます。

不動産の相続についても遺言や遺産分割協議により取得者を登記しないと、相続を重ねるうちに法定相続分で分割され、実質的な引き取り手はいなくなり、所有者不明土地となる原因となります。

数次にわたり相続がされている場合は、法定相続人がたくさんいて、代襲相続人を含め、遺産分割協議で取得者を決めることが難航することも予測されます。早めの遺言書作成や遺産分割協議で土地の帰属者を決める必要があります。

### 相続開始から3年以内に登記

令和3年の法律改正で、令和6年4月1日以降に相続が開始した場合は、不動産の取得を知った日から3年以内の相続登記が義務化されました。また、令和6年4月1日前に相続が開始して取得した不動産は、令和9年3月31日までの猶予期間に相続登記が必要になります。正当な理由なく相続登記しない場合は、10万円以下の過料が課される可能性があります。

### 相続人申告登記で過料を回避

遺産分割協議が難航し、3年以内の相続

登記が見込めない場合、相続登記義務を履行したものとみなす簡易な措置として「相続人申告登記制度」が、令和6年4月1日から開始されました。相続人は対象不動産を特定し、戸除籍謄本等を添付して、①所有権の登記名義人について相続が開始したこと、②自らが、その登記名義人の相続人であることを法務局の登記官に申し出ます。

なお、相続人申告登記をした後、遺産分割協議によって不動産を取得した場合は、遺産分割の日から3年以内に、遺産分割の内容に応じた相続登記が必要になります。

### 相続登記の登録免許税の免税措置

相続登記に伴う登録免許税については、令和7年3月31日までの登記について次の2つの免税措置があります。

(1) 相続により土地を取得した相続人が相続登記をしないで死亡した場合

相続人が相続により取得した土地の所有権移転登記を受ける前に死亡したときは、その死亡した相続人を登記名義人とする登記について、登録免許税は課されません。

(2) 不動産の価額が100万円以下の土地

土地の相続による所有権移転登記、表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存登記について、登録免許税は課されません。



早めの相続対応が、これまで以上に大切です。