

# 相続登記が義務化となります

Q1 いつから義務化になるの？

A1 令和6年4月1日から施行されます。

Q2 それより前に起きた相続も対象になるの？

A2 施行日より前の相続についても適用されることになります。過去に発生した相続については義務化の法改正の「施行日」が期限の起算点となります。また施行日は未定ですが、住所変更登記も義務化される予定です。

Q3 いつまでに相続登記をする必要があるの？

A3 相続が開始及び所有権を取得したことを知った日から3年以内に行う必要があります。義務化前に発生した相続については相続登記義務化の法改正の「施行日」が期限の起算点となります。

Q4 罰則はあるの？

A4 正当な理由がないのにも関わらず登記申請をしないしていると10万円以下の過料の対象となります。

Q5 登記はしたいけど相続人間で話し合いが進まない場合はどうしたらいいの？

A5 相続人であることを申告することで相続登記をする義務は免れます。(相続人申告登記)その後遺産分割協議がまとまった場合、遺産分割の日から3年以内に登記する必要があります。

## 遺産分割のやり直し



昨年に父が他界した。母は既に他界しており相続人は私と弟の2名。父の財産は自宅(土地・建物)と預貯金のみ。相続登記が義務化となったと聞いたので、亡き父名義の土地建物について、一旦は法定相続分で兄弟が1/2ずつ相続する旨の遺産分割協議書を作成して相続登記を済ませた。父が亡くなってから1年後、遺産分割について漸く兄弟間での話し合いがまとまった。父名義の不動産は私が単独で相続し、弟は預貯金を全て相続することになった。遺産分割協議書を作成して改めて相続登記をしようと思ったのだが…

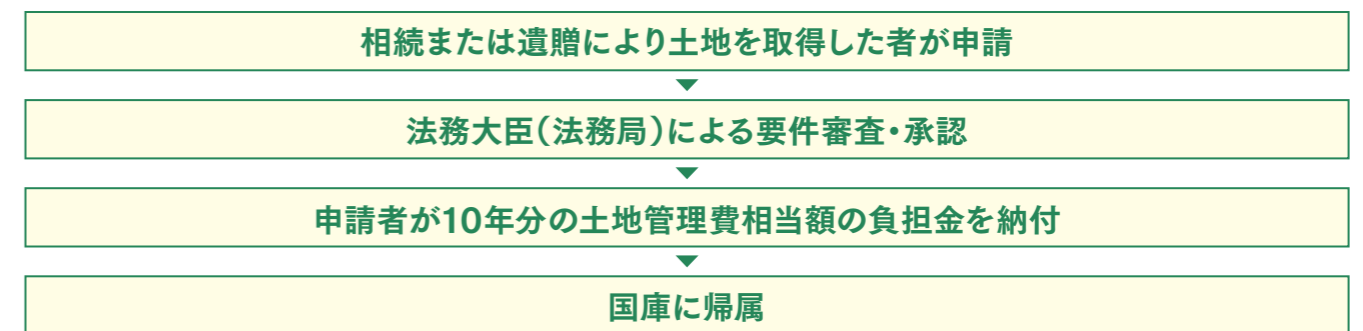
遺産分割協議のやり直しは税法上「贈与または譲渡」と捉えられ、贈与税または譲渡所得税が課税されることとなります。今回のケースの場合、一旦弟名義で持分が登記されているため、新たに決まった分割の内容を実行しようとした場合、弟→兄に土地建物の持分1/2が贈与されたものとして贈与税が課税される可能性があります。さらに移転する持分にかかる不動産取得税が課税され、再度登記することにかかる登録免許税も発生します。



相続登記が義務化になったからといって、安易に法定相続分で登記してしまうと上記の例のような事態を招いてしまう可能性もあります。もし可能であれば相続登記の内容に問題がないか、事前に関係する専門家(司法書士、税理士、弁護士等)に相談することをおすすめします。

## 相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度

令和5年4月27日～ 相続土地国庫帰属法 の流れ



次に該当する土地は制度の対象外となります

- 建物や通常の管理または処分を阻害する工作物等がある土地
- 権利関係に争いがある土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地
- 担保検討が設定されている土地
- 崖がある土地
- 通路など他人によって使用される土地

注意点

- 共有地の場合は共有者全員で申請する必要がある
- 共有持分の放棄について ▶ 共有持分については放棄することが可能。
- 登記は共有者全員が共同で行う必要があるため、実質的に共有者の同意が必要。
- 放棄された共有持分は他の共有者へ持分に応じて権利が移転する  
▶ 贈与税の対象となるため注意が必要です

記事担当 中屋 拓実