

今月の税務トピックス

(相続に係る登録免許税の免除措置の見直し)



税理士 宮森俊樹

(税理士法人右山事務所 所長)

はじめに

平成30年度税制改正では、所有者不明土地問題を受けて、数次にわたる相続を経ても登記が放置されている土地の相続に係る所有権の移転登記を促進するために登録免許税に係る免除措置として、①相続により土地を取得した個人が登記をしないで死亡した場合の免税措置、②少額の土地を相続により取得した場合の免税措置が創設されました。

また、令和3年度税制改正では、上記②の適用対象となる登記に表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存登記が追加されました。

そして、令和4年度税制改正では、上記①②の適用期限が令和7年3月31日(改正前：令和4年3月31日)まで3年延長されるとともに、上記②の適用対象が全国の土地に拡充・不動産の価額が引き上げられ100万円以下(改正前：10万円)の土地であれば、免税措置の対象とされました。

本稿では、令和4年度税制改正後のこれら制度の概要と実務上の留意点について解説します。

I 相続により土地を取得した個人が登記をしないで死亡した場合の免税措置

個人が相続(相続人に対する遺贈を含みます。以下同じ)により土地の所有権を取得した場合には、その相続による土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡したときには、平成30年4月1日から令和7年3月31日までの間に、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受けるその移転登記に対する登録免許税(本則税率：0.4%)については、登録免許税が課されません(措法84の2の3①)。

II 少額の土地を相続により取得した場合の免税措置

1 所有権の移転登記

個人が、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の施行の日(平成30年11月15日)から令和7年3月31日までの間に、相続による所有権の移転登記を受ける場合において、その登記に係る登録免許税の課税標準である土地の価額が100万円以下であるときは、その所有権の移転登記に対する登録免許税(本則税率：0.4%)については、登録免許税が課されません(措法84の2の3②)。

2 所有権の保存登記

個人が、令和3年4月1日から令和7年3月31日までの間に、土地について所有権の保存登記(表題部所有者の相続人が受けるものに限ります。)を受ける場合において、その登記に係る登録免許税の課税標準である土地の価額が100万円以下であるときは、その所有権の保存登記に対する登録免許税(本則税率：0.4%)については、登録免許税が課されません(措法84の2の3②)。

III 手続規定

上記I及びIIに掲げる登録免許税の免税措置の適用を受けるためには、それぞれの登記申請書に免税の根拠となる法令の条項を記載する必要があります。

なお、この記載がない場合には、免税措置の適用が受けられませんので留意して下さい。**おわりに**

我が国では、少子高齢化の進展、都市部への人口の過度の集中を背景に土地の所有意識が希薄化し、所有者不明土地が全国的に増加しています。この問題を解決するために、所有者不明土地の解消に向けた民法改正(令和5年4月1日施行)・不動産登記法改正(令和6年4月1日より施行)の見直し等が行われました(令和3年4月28日法律第24号)。

このうち、不動産登記法改正では、所有者不明土地等の発生を予防する方策として、①相続又は遺贈によって土地を取得した相続人は、その所有権を取得した日から3年以内に相続登記の申請が義務付けられ、②遺産分割が成立して土地を取得した相続人は、その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の申請が義務付けられることとなりました(不動産登記法76の2)。また、上記①に掲げる相続登記の申請の義務化を履行するため、それぞれの相続人が単独で簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにするために、相続人申告登記の仕組みが創設されました(不動産登記法76の3)。なお、上記①②の義務化において、正当な理由がない申請漏れがあった場合は10万円以下の過料の対象とされますので留意して下さい(不動産登記法164)。

※「今月の税務トピックス」の無断転載・複製を固く禁じます。