

いよいよ施行!

相続登記制度の基礎知識

八木正宣 税理士法人SBL 代表社員・税理士

後編 相続登記における紛らわしいケースの対応法



ケース1
相続登記をしていない状態で数次相続が発生した

土

地所有者Aの相続発生時における相続人は子Bと子Cの2人。当該の土地を子Cが取得する内容で遺産

分割協議がまとまっていた。ところが土地の相続登記を怠っていたところ、子Cに相続が発生したため、子Cの土地を誰が相続するのかを含めて遺産分割協議を行わなければならないとなった。

このように、遺産分割協議や相続登記が完了しないうちに次の相続が発生する状況に数次相続という(図表1)。なおAよりも先に子Cが亡くなっていた場合には、代襲相続により孫Eが相続人に繰

り上がり、子Bと代襲相続人Eの2人で遺産分割協議を行うことになる。数次相続と代襲相続は混同しやすいので、違いを押さえておきたい。

土地の相続登記のために必要な遺産分割協議書だが、作成方法には、一次相続と二次相続を分けて別々の遺産分割協議書を作成する方法と、一つにまとめて作成する方法の2通りがある。

前者の場合、一次相続に係る遺産分割協議書を「土地を子Cが相続する」内容で、相続人D・Eの2名が署名押印して作成する。後者の方法では、一次相続に係る遺産分割協議書を「土地を子Cの相続人である孫E

が相続する」内容で、相続人Bと、Cの相続人D・Eの3名が署名押印して作成する。

中間の相続登記は省略可能な場合もある

数次相続の場合であっても、発生した相続ごとに不動産の相続登記を行うことになる。今回のケースに当てはめ

ると、土地所有者Aから子Cへ、子Cから孫Eへ相続登記を行うことが基本だ。ただし中間の相続の相続人が1名の場合は、例外的に中間の相続登記は省略可能だ。仮にAの相続人が子Cのみであれば、土地所有者Aから孫Eへ中間の相続分を飛び越えて相続登記ができる。この中間省略した相続登記では、その省略した相続登記に係る登録免許税が非課税となる。

受けるには、登記申請書に免税の根拠となる条項を記載しなければならない。

相続登記の申請促進のため、令和4年度の税制改正により、令和4年4月1日から令和7年3月31日までの相続による土地の所有権移転登記について、その土地の固定資産評価額が100万円以下である場合には、通常固定資産評価額の0・4%の登録免許税について免税される。

ケース2
相続した土地の固定資産税評価額が100万円以下である

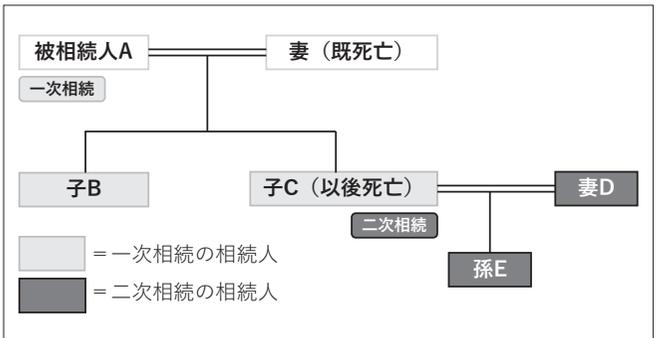


相

続登記を行う場合、登録免許税を国に納めなければならない。これは相続登記申請をするすべての不動産の固定資産税評価額合計額(1000円未満切捨て)に0・4%を乗じて計算された金額(100円未満の場合には1000円。100円未満の端数は切捨て)となる。

登録免許税の納付は、法務局に提出する登記申請書の余白に収入印紙を貼り付けるこ

図表1 数次相続の関係図



(出所) 筆者作成