

相続した土地・建物の登記が義務化されました

相続した土地・建物の登記はお済みですか？ 2024年4月1日から、相続登記が義務化されました。相続で取得したことを知った日から3年以内に（2024年3月末までに相続した未登記の不動産の場合は、2027年3月末までに）登記しなければなりません。

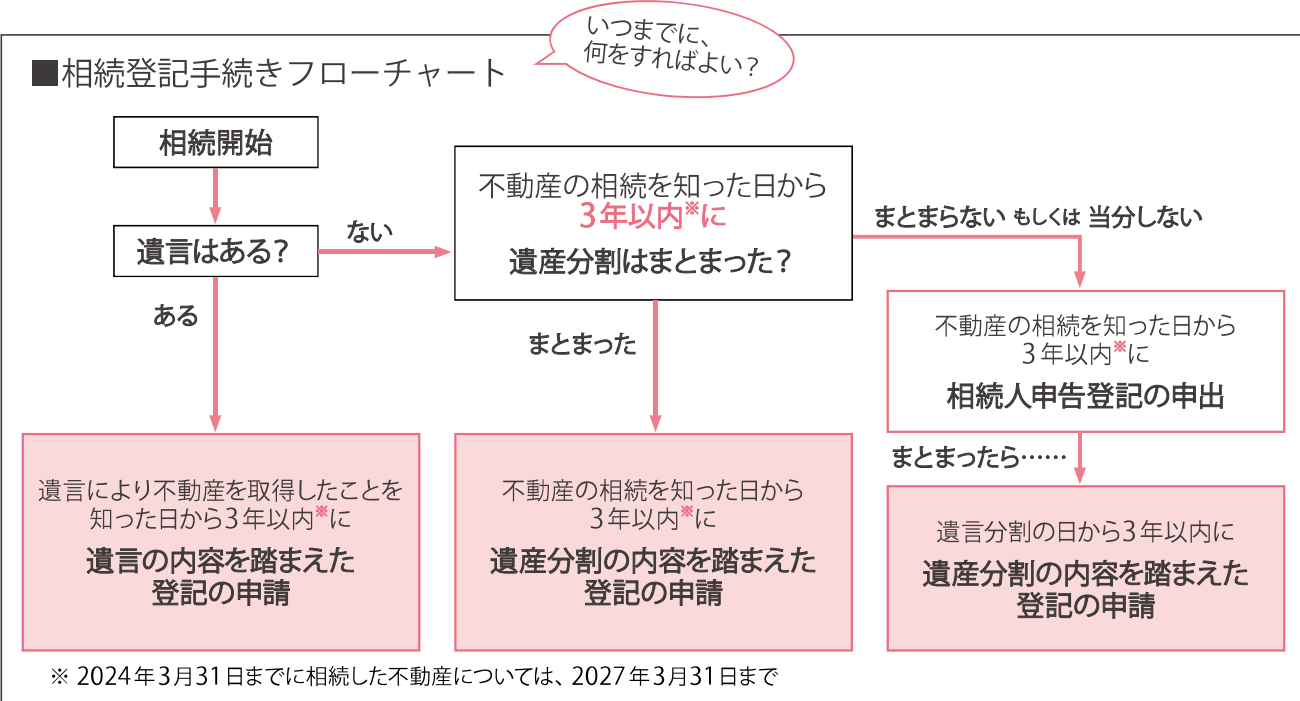
このままにしておく……が封じ手に

誰が不動産を取得するか、スムーズに決まる場合もあれば、そうでない場合もあります。決まれば登記できますが、期限までに決まりそうになければ、いったん「相続人申告登記」等を行い、話がまとまった後に改めて相続登記を行う、という段階を踏むことになります。つまり、決まるか決まらないかにかかわらず、期限までに何らかの登記を行う必要があります。正当な理由なく登記をしていない場合は、10万円以下の過料が課せられる可能性があります。

できれば早めのご対応を

一般的に、時間の経過とともに法定相続人が増え複雑化するため、遺産分割がより困難になり、費用負担も増える傾向にあります。登記の手間や費用により先延ばしにされている場合は、早めのご対応がおすすめです。

なお、遺産分割協議による場合、法定相続分で相続した場合、遺言に従って取得した場合など、ケースによって必要な登記や書類が異なります。下記法務省サイトにて、それぞれの手続きをまとめたハンドブックがダウンロードいただけますので、ご活用ください。



参考：法務省「不動産を相続した方へ ～相続登記・遺産分割を進めましょう～」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00435.html

110万円の贈与なら、どちらがお得？

個人間の贈与には、原則、贈与税がかかります。この贈与税の課税方法は、(1) 暦年課税と (2) 相続時精算課税の2つがあります。2024年分の贈与から一部改正がなされたことで、どちらの課税方法を選択するか改めての検討が必要な場合も……。110万円の贈与を例に考えてみます。

贈与税を計算する2つの方法

(1) 暦年課税

(2) を選択した場合を除き、暦年（1月1日から12月31日）ごと、受贈者がその年分に贈与を受けた財産の合計額について、原則、次の算式で贈与税額を計算します。

$$\text{その年分の受贈財産の合計額} - \text{基礎控除額 (110万円)} = \text{差引金額 (A)}$$

$$A \times \text{税率}^* = \text{贈与税額}$$

(※) 速算表によるが、贈与者と受贈者との続柄や受贈者の年齢によって適用する税率（一般税率・特例税率）は異なる

贈与者の死亡により相続が発生した場合、相続等により財産を取得した方は、原則、相続開始前3年以内（2024年の贈与から7年以内）に贈与を受けた分を相続財産に加算（生前贈与加算）して、相続税額を計算します。

(2) 相続時精算課税

60歳以上の父母や祖父母等から18歳以上の子や孫等への贈与など、一定の要件に該当する場合、受贈者は贈与者ごとに相続時精算課税を選択できます。選択した場合の贈与税額は、その贈与者ごとに、原則、次の算式で計算します。

$$\text{相続時精算課税を選択した贈与者 (特定贈与者) からのその年分の受贈財産の合計額} - \text{基礎控除額 (110万円)}^*1 - \text{特別控除額}^*2 = \text{差引金額 (A)}$$

$$A \times 20\% = \text{贈与税額}$$

(※1) 2024年分の贈与から適用。特定贈与者が複数ならば按分必要
(※2) 2,500万円（既に前年以前にこの特別控除額を控除している場合は、残額）

特定贈与者の死亡により相続が発生した場

合、受贈者は、原則、贈与時の価額^{*}を相続財産に合算して、相続税額を計算します。

(※) 2024年分以降の贈与は基礎控除額を超える部分。別途被災特例あり

110万円の贈与ならば？

(1) と (2) どちらを選択すると税金が得になるか、次の例で考えてみましょう。

例. 2024.12: 70歳父から45歳子へ110万円贈与
2026.10: 父死亡で相続発生、子は相続財産を取得

	2024.12 贈与	2026.10 相続 (加算・合算分)
(1)	贈与税額0円	生前贈与加算110万円
(2)	贈与税額0円	相続時精算課税適用財産0円

贈与は基礎控除額以下で、どちらも贈与税額は発生しません。相続での (2) は基礎控除額以下で合算額はなく、(1) より生前贈与加算額に係る相続税額相当分が得となります。

ただし (2) の選択には、次に留意します。

- (2) を選択する場合は、たとえ贈与税の申告書を提出しなくとも、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までに、相続時精算課税選択届出書の提出が必要
- 特定贈与者からの贈与は、その後の贈与についても必ず (2) を適用し、(1) への変更は不可

上記例では (2) が得になりましたが、条件次第ではそうとも言い切れません。まずは (2) が適用できるか確認をし、適用可能であれば試算しましょう。そもそも贈与は将来において争族となる可能性も秘めています。十分検討した上で実行する必要があります。