

相続登記が義務化へ

2021年4月の法改正により、これまで義務ではなかった相続登記が義務化されることとなりました。この義務化は、法律公布(2021年4月28日公布)後、3年以内にスタートします。具体的な日は、今後の政令公布を待つこととなります。

◆ 相続登記とは

相続登記とは、土地や建物などの不動産を所有されている方がお亡くなりになったときに、その方(お亡くなりになった方のことを法律上「被相続人」といいます。以下、被相続人)の不動産の名義をその不動産を相続した人の名義に変更する手続きをいいます。

◆ 相続登記の義務化

(1) 相続登記をしなくても許される現状

現状、相続登記は法律上義務付けられていません。そのため相続が発生しても相続登記をせず、それを繰り返すことでいつの間にか所有者が分からなくなったという所有者不明の不動産が発生したことで次の弊害が生じ、社会問題化しました。

- ① 不動産の管理が放置され、環境が悪化
- ② 不動産の売買取引において所有者を特定するために時間と費用が必要
- ③ 固定資産税の適正な課税ができない

(2) 多方面での改正

上記③は、すでに令和2年度税制改正により、固定資産税は「所有者」に対して課税することとなり、この「所有者」である登記名義人が死亡したことで現在の「所有者」が分からないときには相続人が「所有者」として、相続人すら不明な場合にはその不動産を使用している者を「所有者」とみなして、固定資産税が課されることになりました。

そして今般の法改正では、所有者不明の不動産が発生しない仕組みづくりとして、相続登記が義務化されることになりました。

◆ 相続登記の申請者と期限とペナルティ

(1) 申請者と期限

相続登記の申請者と期限は次の通りです。

申請者	不動産を相続※により取得した者(原則)
期限	相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内

(※)相続人に対する遺贈も含む。

(2) ペナルティ

正当な理由なく相続登記の申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処されます。

CONTENTS

相続登記が義務化へ……………	P.1
株取引にマイナンバーの網 未提供でも口座ひも付け……	P.2
電子納税証明書が PDFで取得可能に! ……………	P.3
路線価、東海3県の 過半数で下落……………	P.3
生前贈与は損か、得か? ……	P.4
7月度の税務スケジュール……	P.5
今月の名言録……………	P.6
無料相談会実施中……………	P.6

最新情報は
[ASAKのTwitter\(ツイッター\)](#)も
 ご利用ください!

随時更新しますので
 フォローして下さい!



なお、相続登記の義務化と同時に、手続きを簡易にできる「相続人申告登記(仮称)」や、不動産の登記情報を登記が証明することで被相続人名義の不動産が容易に把握できる「所有不動産記録証明制度(仮称)」の新設が予定されています。

この他、相続登記に関しては、「相続により土地を取得した方が、相続登記をしないで死亡した場合」における相続登記に関する登録免許税については、免税措置が2022年3月31日まで設けられています。

(法務局HP: http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html)

株取引にマイナンバーの網 未提供でも口座ひも付け

個人の証券口座とマイナンバーのひも付けに関して、2021年末に登録の猶予期限がやってきます。そのため、今年末にかけて、その登録作業が加速するようです。法的義務であるマイナンバーの提供を渋る個人の方は多いのですが、制度改正で証券会社は証券保管振替機構(ほふり)から未提供者のマイナンバーを取得できるようになっており、各社は作業を進めています。個人にとっては証券に関する税務調査が厳しくなる可能性が大きくなっています。

◆ ほふりからマイナンバー取得

具体的には、まず証券会社は未提供者の氏名、生年月日、住所といった基本情報をほふりに通知し、マイナンバーを要請します。ほふりはマイナンバーのシステム管理などを担当する地方公共団体情報システム機構(J-LIS)から該当者のマイナンバーの提供を受け、証券会社に伝えるという流れになります。

政府がマイナンバーによる証券口座の管理を進めるのは、税務上の理由が大きいと考えられます。マイナンバーの提供が任意となっている預貯金口座と比べると分かりやすいと思います。預貯金の運用益である利子は、銀行が所得税・住民税を源泉徴収し、税務当局に納付するため、預金者はもともと確定申告をする必要はありません。

一方、証券取引では源泉徴収なしの特定口座や一般口座は確定申告が必要となります。源泉徴収ありの特定口座でも、複数の証券会社の口座で損益通算をする場合は確定申告をしなければなりません。税務当局は証券会社から提出された支払調書をもとに、申告内容をチェックしますが、事務作業はとても煩雑です。

◆ 証券税務調査、より厳格に

個人にとって影響が大きいのは税務調査が厳しくなる可能性があることです。申告漏れや脱税の可能性がある場合、当局は税法に基づいて本人に通知するなど所定の手続きを経てから調査をします。ただし、税務署員の数に限りがあるので、調査件数が大幅に増える可能性は小さいかもしれませんが、調査1件当たりの内容は厳格で詳細になるかもしれません。

相続税の調査も同様です。調査担当者はまず、相続財産に漏れがないかどうか注目しますが、マイナンバーのひも付けが進めば、税務署は来年から証券口座の資産の全容についてこれまで以上に把握しやすくなる訳です。相続人は相続財産をすべて把握して申告しないと、申告漏れの指摘が相次ぐ可能性があります。

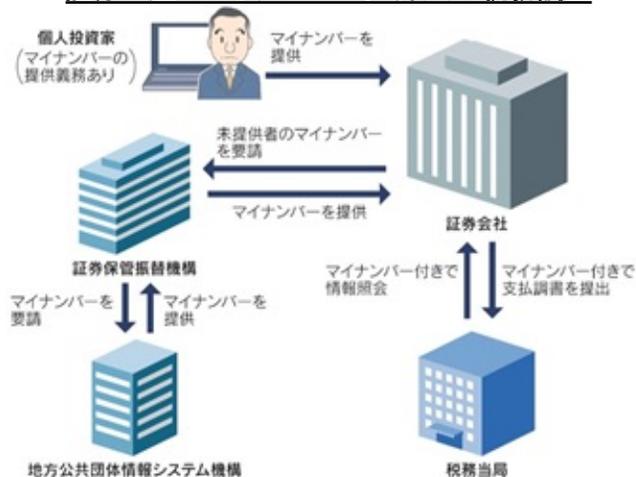
◆ 「預金義務化」議論再燃も

2016年にマイナンバー制度が始まってから、個人がマイナンバーを求められる機会は増えています。勤務先での給料の源泉徴収、健康保険組合での給付申請、保険会社での保険金の支払いといった具合です。

財産は不動産、預貯金、証券、国外財産などに大別できますが、マイナンバーと個人の財産との連動も徐々に進んできています。不動産自体にマイナンバーはひも付けられていませんが、市区町村ごとに個人別の名寄せ管理をしており、いずれマイナンバーによるひも付けに進む可能性があります。外資系金融機関を通じた国外財産の保有についても金融機関は、顧客にマイナンバーの提供を求めるのが一般的となってきました。

一方、マイナンバーの提供が任意なのが預貯金口座です。国内銀行の個人の預金口座は約7億7600万(日本銀行調べ)と証券口座を大きく上回り、マイナンバー登録の事務作業が膨大で、容易ではない状況です。また、資産が当局にガラス張りになるのではとの懸念が、個人の間で強いこともマイナンバーが進まない背景にはありますが、本来、様々な行政手続きを公正かつ効率的に実施するのが目的であるため、義務化が改めて議論される可能性はありそうです。

証券口座のマイナンバーひも付けと税務調査



(日本経済新聞より引用)

電子納税証明書がPDFで取得可能に！

オンラインで交付請求できる電子納税証明書の形式に、2021年7月1日からPDFファイルが加わりました。国税庁が発行する電子納税証明書(PDFファイル)にはプリンターで印刷可能な偽造防止技術が措置されており、紙に印刷しても納税証明書として使用できます。また、税務代理人が交付請求時に電子委任状を添付することで、関与先の電子納税証明書を代理受領できるようになります。

◆ 従来の形式は印刷による使用不可

電子納税証明書とは、国税庁のe-Taxから交付請求して取得できる電子ファイル形式の納税証明書のことです。納付額や未納額等が記載されており、一般的に、税金の滞納等がないことを証明するため、金融機関の融資や自治体の入札などの場面で提出が求められています。

これまで申請者がオンラインで交付請求すれば、書面又はデータで納税証明書を取得することができましたが、従来のXML形式の電子納税証明書は、紙に印刷すると納税証明書として使用できず、書面での提出が必要であれば、都度書面での交付請求をする必要がありました。

また、従来のオンラインによる交付請求では、税理士等の代理人が電子委任状を送付できず、電子納税証明書を代わりに受け取ることができませんでした。

そこで2020年度税制改正で、①申請者が電子納税証明書を印刷して使用しても真正性を担保できる措置を講じた電子納税証明書(PDFファイル)の発行、②代理人による電子データの受領、の2点の見直しが行われたのです。

◆ 新形式はQRコードで真正性の確認可

申請者は、まずe-Taxで電子納税証明書の発行手続きを行う必要があります。パソコンからe-Taxにログインし、「納税証明書の交付請求書(電子交付用)」からPDFデータを選択します。電子署名及び電子証明書を添付して送信することで請求が完了します。あとはインターネットバンキング等で手数料を納付すれば、税務署から受領した電子納税証明書(PDFファイル)がメッセージボックスからダウンロードできます。

電子納税証明書(PDFファイル)には、従来の税務署長等の電子署名及び電子証明書の受信に代えて、真正性を担保するためのQRコードが付されています。書面の納税証明書の提出先が複数ある場合でも、電子納税証明書の期限内であれば、データを印刷することで何度でも使用できることになり、便利になっています。

【納税証明書として使用できる場合に比較】

		データ提出	書面(出力紙)で提出
従 来	XMLファイル	○	×
新形式	PDFファイル	○	○



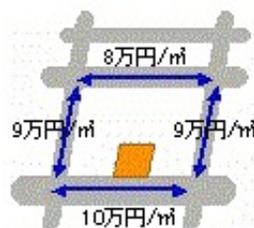
路線価、東海3県の過半数で下落

名古屋国税局は、愛知、岐阜、三重の3県に35ある税務署管内のそれぞれで最も高くなった地点の路線価(最高路線価)について、2021年分は過半数が前年より下がったと発表しました。新型コロナウイルス禍が、東海地方においても、不動産市況を揺さぶっており、2008年のリーマン・ショックの余波で市況が悪化した2010年以来、11年ぶりに上昇した地点がゼロとなりました。これまで、名古屋の繁華街を中心に不動産市況は右肩上がりが続いていましたが、下落する地点が目立ち始めています。

路線価は主要道路に面した土地の評価額(1月1日時点)で、相続税や贈与税を算定する基準となり、多くの銀行で担保評価にも使われています。評価時点から発表までは、毎年半年のタイムラグがあり、コロナ禍を反映するのは、今回が初めてとなります。

今回、公表された路線価は、愛知、岐阜、三重の3県で計35地点(愛知20、岐阜7、三重8)のうち、54%に当たる19地点で最高地点の路線価が下落しています。

このうち、名古屋三越栄本店前(名古屋市中区栄3丁目)、金山駅前(名古屋市熱田区金山町



1丁目)、JR高山駅東側(高山市上三之町)の3地点では、下落幅が5%以上となり、大きく下落しています。この3地点に共通するのは、商業や観光への依存が大きいことです。とりわけ高山の下落率は12.7%と、大阪市中央区の繁華街・ミナミに次いで、全国ワースト2位となっています。雪景色が魅力で訪日客が増え、2020年までは4年連続で上昇していたのが、一転、コロナ禍で移動の制限・自粛が直撃したためです。

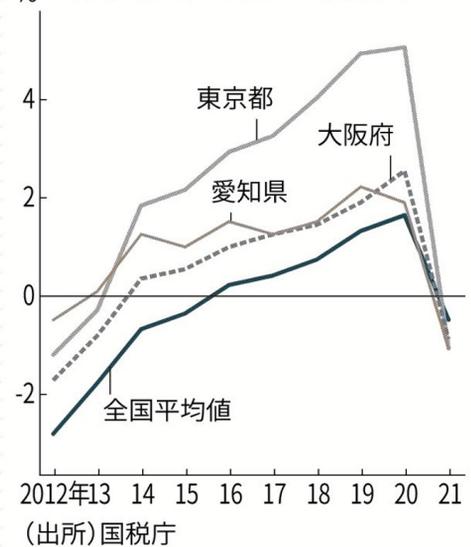
名古屋中心部の栄や金山駅周辺は、百貨店をはじめ、飲食店やカラオケが多い繁華街です。政府の緊急事態宣言に伴う外出自粛や自治体の営業自粛要請を受けて、不動産の売買が大きく停滞しました。ただし、こうした商業地については、下げ幅は大きくても、価格水準そのものは、コロナ禍前(2019年1月時点)を上回っており、不況と呼ぶほど深刻ではないとの見方もあります。

名古屋市内で最高だったのは、17年連続で、JR名古屋駅前(中村区名駅1丁目)となり、1平方メートル当たり1232万円と1.3%下落しています。マイナスは11年ぶりとなりましたが、底堅いオフィス需要などを受けて小幅にとどまっています。

一方で、観光で人気の伊勢神宮付近(三重県伊勢市宇治今在家町)は横ばいでした。この場所は、訪日客はもともと少なく、国内客には非常に人気があるところで、店舗の出店ニーズも根強いからだとみられています。

コロナ禍が長期化し、依然として渡航制限や外出自粛が続くなか、今後の焦点は地価の下落が続くかどうかです。好立地で需要があるエリアは、上昇基調に転じますが、ウイルス感染の再拡大で、オフィスや店舗の空室が増えれば、地価の下落が続くことになるかもしれません。

標準宅地の対前年変動率



生前贈与は損か、得か？

親から子や孫へ、夫から妻へ、毎年多額の資産の贈与を行い、贈与税を納めることで、相続税対策とする手法があります。ただし、一般的には、相続より贈与の方が税金の負担が重いといわれています。では、毎年贈与税を納めて財産を移すことで、どのようにしたら、将来の相続税対策になるのでしょうか？



それには、贈与財産の額やタイミング等を上手くコントロールすることで、相続税対策につなげなければなりません。

◆ 贈与税とは

贈与税は、1月1日から12月31日までの1年間で贈与を受けた財産に課される税金です。財産の贈与を受けた方(受贈者)は、その年1年間に贈与を受けた財産について、翌年3月15日までに贈与税を計算し申告納税します。

◆ 贈与税の計算

贈与税は、贈与を受けた財産の価額から基礎控除額を差し引き、税率を乗じて計算します。原則的な「暦年課税」の計算方法は次のとおりです。

- ① その年の1月1日から12月31日までの1年間に贈与によりもらった財産の価額を合計する
- ② ①から、基礎控除額(110万円)を差し引く
- ③ ②に税率を乗じる

贈与税の速算表

基礎控除後の課税価格	特例税率(※)		一般税率(特例税率適用者以外)	
	税率(%)	控除額(万円)	税率(%)	控除額(万円)
200万円以下	10	—	10	—
300万円以下	15	10	15	10
400万円以下			20	25
600万円以下	20	30	30	65
1,000万円以下	30	90	40	125
1,500万円以下	40	190	45	175
3,000万円以下	45	265	50	250
4,500万円以下	50	415	55	400
4,500万円超	55	640		

※成年者が直系尊属(父母・祖父母等)から贈与を受けた場合に適用。義父母や義祖父母などからの贈与には適用されません。

上記③の税率は贈与者と受贈者との関係(間柄)によって適用する税率は異なりますが、いずれも課税される価格(課税価格)が高くなればなるほど、税率が上がる『超過累進税率』を採用しています。

◆ 相続税との比較

相続税も贈与税と同様、財産の価格から一定の控除額を差し引き、その残額に対して税率を乗じて計算をします。

相続税の速算表

法定相続分に応ずる 取得金額	税率(%)	控除額(万円)
1,000万円以下	10	—
3,000万円以下	15	50
5,000万円以下	20	200
1億円以下	30	700
2億円以下	40	1,700
3億円以下	45	2,700
6億円以下	50	4,200
6億円超	55	7,200

税率も『超過累進税率』ですが、右表のとおり、課税される財産の額が同じであれば、贈与税の方が相続税に比べて税率が高いため、見た目には贈与の方が不利と考えられがちです。

しかし、贈与税の暦年課税であれば、年間110万円の基礎控除があります。たとえば、10年間贈与をすることで、合計で1,100万円分を課税されずに贈与することが可能になるのです。

また、将来、相続税の税率が30%となるような場合には、贈与税として20%課税されても、その差である10%分の税負担が減ることにもなります。

さらに、贈与は相続と違い、贈与する財産の額や受贈者、タイミングなどをコントロールすることができます。納付すべき税額、適用される税率を計画通りにコントロールできる点も、贈与のメリットの1つといえるでしょう。

◆ 贈与する上での注意点

(1) 名義預金

名義預金とは、口座の名義人と実際にお金を出した人が違う預金のことです。よくあるケースとしては、孫や子のために祖父母が預金していたり、収入が無いはずの専業主婦が夫の給料を自分名義の口座で管理していたりといったことが挙げられます。相続の時には亡くなった人(被相続人)の財産が相続税の対象になります。そこで、他人の名義を借りただけの名義預金とみなされてしまったら、実質的には被相続人の財産であるとして、相続税の対象になってくるのです。

(2) 連年贈与

連年贈与とは、当初約束した総額を数回(数年)に分けて贈与する、ということが約束されているような場合をいいます。この場合は、分割して贈与したそれぞれの額ではなく、当初約束した総額に対して贈与税を計算します。

(3) 相続開始前3年以内の贈与

相続開始前3年以内に相続人に対して行った贈与は、相続税の課税対象になります。したがって、直前の対策では相続税の課税を免れません。贈与はコツコツと長期間にわたって行うことで、大きな対策となります。計画的に進めることが大切となります。

なお、贈与税には、贈与税・相続税を通じた課税が行われる「相続時精算課税制度」がありますが、ここでは説明を省略しています。贈与と相続のバランスは、「贈与税」「相続税」という税金だけの問題ではなく、親族関係や、保有する財産の種類などによっても、判断が異なります。相続対策については、当事務所までお気軽にお問い合わせください。

7月度の税務スケジュール

内 容	期 限
6月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付	納 期 限 7月 12日(月)
所得税の予定納税額の減額申請	申 請 期 限 7月 15日(木)
5月決算法人の確定申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税>	申 告 期 限 8月 2日(月)
所得税の予定納税額の納付(第1期分)	納 期 限 8月 2日(月)
2月、5月、8月、11月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>	申 告 期 限 8月 2日(月)
法人・個人事業者の1月毎の期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>	申 告 期 限 8月 2日(月)
11月決算法人の中間申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>(半期分)	申 告 期 限 8月 2日(月)
消費税の年税額が400万円超の2月・8月・11月決算法人の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>	申 告 期 限 8月 2日(月)
消費税の年税額が4,800万円超の4月、5月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(3月決算法人は2ヶ月分)<消費税・地方消費税>	申 告 期 限 8月 2日(月)
固定資産税(都市計画税)の第2期分の納付	納 期 限 7月中で条例で制定

今月の名言録

仕事のモチベーションをやる気に求めてはダメだ。
「とにかくやること」を毎日の習慣にしまおう。
その継続から力が蓄えられる。



習慣は第二の天性だといわれます。
人間は習慣の動物であり、私たちの暮らしの90パーセント以上は習慣の産物でしょう。
したがって、その内容いかんで人生もほぼ決定してしまうといっている。
食生活の習慣が、その人の健康や寿命を決めてしまうようなものです。

その習慣というのは継続によって身につくものです。いつも昼ごろ起きていた人が早起きを習慣にしようとする、最初のうちはつらいものです。でも、慣れればそれが当たり前になる。仕事も同じように考えればいいのです。気が向かない、やる気がないなどといわずに、とにかく毎日一定時間を仕事に捧げる。その「やりつづけること」を自分の習慣にしまおうのです。すると、そこから楽しみも生まれてくるはずですよ。

私は格別すぐれた能力を持った人間ではありませんが、「習慣になるまでやめない」才能にだけは恵まれたようです。その能力を私はやりつづけることによって体得し、おのれの習慣や性格にまで仕立て上げてしまったのです。ありきたりの言葉ですが、継続こそがまさに力なのです。

日ごとの計画力、実行力、そしてその達成感を味わう習慣を51年続けています。

(「賢い人ほど失敗する」 高原慶一郎 PHP研究所刊)

無料相談会実施中！

現在、皆様のまわりで下記のような事項で何かとお困りの方がおみえでしたら、お気軽にご相談ください。

随時、無料相談会を開催しております。なお、完全予約制となっておりますので、必ずご連絡頂きます様よろしくお願い致します。



- ・新規にご開業される方、された方(開業支援、税務相談、社会保険相談など)
- ・現在の顧問先に不満をお持ちの方(税務相談、経営相談、経営診断、事業計画など)
- ・相続でお困りの方(今後、発生することが予測されるが具体的にどうしたらよいかわからない方など)
- ・不動産の有効活用でお悩みの方 など

何でも気軽にご相談ください！

事務所のご案内

【名古屋オフィス】 〒460-0022

愛知県名古屋市中区金山一丁目4番4号第9タツミビル東棟9階
TEL:052-331-0135・0145 FAX:052-331-0167
<https://asaoka-kaikei.com/>

【四日市オフィス】 〒510-0105

三重県四日市市楠町南川8-1
TEL:059-397-8650 FAX:059-397-8651



本誌の内容に関するご質問やその他ご相談は、下記までお気軽にお問い合わせください。

税理士・行政書士	浅岡 和彦
不動産鑑定士	佐々木 勝己
社会保険労務士	松永 裕美

