

仲田パートナーズ会計週刊FAX通信

発行所：税理士法人 仲田パートナーズ会計
〒223-0053 横浜市港北区綱島西 1-17-22
TEL 045-542-3566 FAX 045-542-3516
E-mail: daiyou@nakada-partners.or.jp
URL: http://www.nakada-partners.or.jp

発行日2022年 4月11日(月)

今週のことば

中小企業活性化協議会

今月から、中小企業再生支援協議会と経営改善支援センターを統合し、収益力改善・事業再生・再チャレンジを一元的に支援する組織として全国47都道府県に設置。

今週のコよみ ご自分の予定を確認して下さい

4/11(月) 先勝	源泉所得税・住民税特別徴収額の納付期限
12(火) 友引	
13(水) 先負	
14(木) 仏滅	地震で運休した東北新幹線が全線で運転再開
15(金) 大安	給与支払い報告に係る給与所得者異動届出
16(土) 赤口	
17(日) 先勝	土用

先週の株と為替

	日経平均株価	円(対米ドル)
4/4(月)	27,736 △70	122.65 ▼0.02
5(火)	27,788 △52	122.89 ▼0.24
6(水)	27,350 ▼438	123.88 ▼0.99
7(木)	26,889 ▼461	123.75 △0.13
8(金)	26,986 △97	124.04 ▼0.29

令和6年4月から義務化される相続登記

◆所有者不明土地の解消に向けた相続登記義務
土地の相続などの際に所有者についての移転登記が行われないなどの理由で、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加しています。

相続による所有権の移転登記（相続登記）や住所等の変更登記の申請は任意とされており、相続した土地の価値が低く売却も難しいような場合などには登記の申請をしないケースがあることから、民法等の改正により不動産登記制度が見直され、令和6年（2024年）4月から、相続等により不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行うことが義務付けられます（住所等の変更登記の申請は令和8年4月までに義務化）。

なお、現在、相続登記がされていない土地についても義務化の対象になります（施行日から3年以内に登記が必要）。

◆相続登記における登録免許税の免税措置

相続により土地を取得した場合の相続登記については、土地の価額に対して0.4%の登録免許税が課せられますが、①相続により土地を取得した方が相続登記をしないで亡くなった場合、及び②少額の土地を相続により取得した場合における免税措置が設けられており、令和4年度税制改正により令和7年3月まで延長されました。

また、②の免税措置の適用対象について、土地の区域の要件が廃止され全国の土地に拡充されるとともに、対象となる土地の価額が100万円以下（改正前は10万円以下）に引き上げられました。

■この記事の詳細は、情報BOX201514

金地金を売却した場合の税務上の取扱い

ウクライナ情勢などを背景に金の価格が高騰しているため、売却する方も増えているようです。

個人が金地金を売却して利益を得た場合、通常は譲渡所得（取引の実態によっては事業所得又は雑所得）として総合課税の対象となります。

譲渡所得には年間50万円の特別控除があるため、金地金の譲渡益とその他の総合課税の譲渡益の合計額が50万円を超えた場合に課税対象となります。また、所有期間によって課税対象となる譲渡所得の計算が異なり、所有期間が5年を超える場合は、譲渡所得が1/2となります。

なお、200万円超の取引を行った場合、取扱業者から税務署に支払調書が提出されています。

4月以降の雇調金特例の申請について

新型コロナに伴う雇用調整助成金の特例措置は、3月以降の助成内容が6月まで継続されますが、判定基礎期間の初日が4月以降の休業等について、業況特例の申請を行う場合、業況の確認が毎回（判定基礎期間ごと）行われることとなります。

また、新型コロナに伴う特例措置が長期間実施されている中で、平均賃金額は初回に算定したものを継続して活用されていますが、賃金総額を最新の額（令和3年度の確定保険料）に変更して平均賃金額を計算します。

詳細請求手順

情報BOX番号が付いている記事の詳細情報は下記の手順で取り出すことができます。【無料】

①03-3940-6000へTEL(プッシュ回線)。

②記事下のBOX番号を入力し#。

③取り出し先のFAX番号を入力し#。

※アナウンスのガイドに添って入力して下さい。

所有者不明土地の解消に向けた相続登記の義務化と登録免許税の免税措置

◆所有者不明土地の解消に向けた民法等の改正

相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、または所有者は分かっているがその所在が不明で所有者に連絡がつかない「所有者不明土地」が各地で増加しており、社会問題になっています。

この所有者不明土地の問題を解消するため、令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立・公布され、(1)相続登記の申請義務化など登記が適切に行われるようにするための不動産登記制度の見直し、(2)相続等により土地の所有権を取得した方が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる「相続土地国庫帰属制度」の創設、(3)土地利用に関連する民法ルールの見直しが行われます。

◎相続登記の申請の義務化について

これまで相続による所有権の移転の登記（相続登記）や住所等の変更登記の申請は任意でしたが、不動産登記制度の見直しにより、令和6年（2024年）4月から相続登記の申請が義務化されます。また、住所等の変更登記の申請は令和8年（2026年）4月までに義務化されます。

これにより相続登記については、相続等により不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行う必要があります。また、遺産分割協議が行われた場合は、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を申請する必要があります。

なお、施行日（令和6年4月）前において、相続登記がされずに放置されている土地も義務化の対象となり、施行日から3年以内に登記の申請を行う必要があります。

◆相続登記における登録免許税の免税措置

相続による土地の所有権の移転の登記について、次の①及び②の登録免許税の免税措置が設けられており、令和4年度税制改正において、その適用期限が令和7年（2025年）3月31日まで3年延長されました。

また、②の登録免許税の免税措置について、その適用対象となる土地の区域の要件が廃止されるとともに、その適用対象となる土地の価額の上限が100万円（改正前：10万円）に引き上げられました。

①相続により土地を取得した個人が登記を受ける前に死亡した場合の登録免許税の免税措置

相続（相続人に対する遺贈を含む）により土地の所有権を取得した個人が、その相続によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合には、令和7年3月31日までに、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登記について、登録免許税を課さないこととされます。

【免税措置のイメージ】

登記名義人となっている被相続人Aから、相続により土地の所有権を取得した相続人Bが相続登記をしないまま亡くなった場合において、Bから相続等により土地を取得したCがBをその土地の登記名義人とするための相続登記について、登録免許税が免税となります。

※BからCへの相続によるその土地の所有権の移転登記は、免税措置の対象とはなりません。

登記の種類	本則税率	特例（適用期限：令和7.3.31まで）
相続による土地の所有権の移転登記	0.4%	免税

②少額の土地を相続により取得した場合の登録免許税の免税措置

令和7年3月31日までに、個人が土地について相続（相続人に対する遺贈も含む）による所有権の移転の登記又は表題部所有者の相続人が所有権の保存の登記を受ける場合において、不動産の価額（※）が100万円以下の土地であるときは、その土地の相続による所有権の移転登記又はその土地の所有権の保存登記について、登録免許税を課さないこととされます。

※市町村役場で管理している固定資産課税台帳に登録された価格がある場合は、その価格です。固定資産課税台帳に登録された価格がない場合は、登記官が認定した価額になります。

登記の種類	本則税率	特例（適用期限：令和7.3.31まで）
相続による土地の所有権の移転登記	0.4%	免税
土地の所有権の保存登記	0.4%	免税