

Weekly Report

第736号

令和6年2月26日

本年4月から始まる相続登記の申請義務化

不動産（土地・建物）の所有者が亡くなった際に、その不動産の名義を相続人に変更する「相続登記」（相続による所有権の移転登記）の申請が本年4月から義務化されます。

◆不動産の取得を知った日から3年以内に登記

これまで相続登記の申請は任意とされてきましたが、相続登記が行われずに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、社会問題になっています。

そのため、相続によって不動産を取得した相続人は「その不動産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しなければならないとされました。また、遺産分割（相続人間の話し合い）により不動産を取得した場合も「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する必要があります。

正当な理由がなく相続登記をしない場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。

◆義務化前に相続で取得した不動産も対象

相続登記の義務化は本年4月から始まりますが、本年4月より前に相続で取得した不動産も相続登記がされていない場合は義務化の対象となります。この場合は令和9年3月までに相続登記をする必要がありますので、亡くなった親族名義のままとなっている不動産がないかを確認して早めに対応することが大切です。

なお、遺産分割の話し合いがまとまらず3年以内の相続登記が難しい場合などに簡易な手続きで申請義務を履行できるようにする「相続人申告登記」も新設されます。

3月から戸籍証明書の請求等が便利に

来月から改正戸籍法が施行され、①戸籍証明書等の広域交付、②戸籍届出時における戸籍証明書等の添付不要が実施されます。

①により本籍地以外の市区町村の窓口で戸籍証明書・除籍証明書を請求できるようになり、必要な戸籍証明書等の本籍地が全国各地にある場合でも1カ所の市区町村にまとめて請求できます。これは本人だけではなく配偶者や直系尊属（父母・祖父母など）、直系卑属（子・孫など）の戸籍証明書等も請求可能です。

また、②により戸籍の届出（婚姻届など）を本籍地以外の市区町村で行う場合でも戸籍証明書の添付が原則不要となります。

簡易インボイスを発行する場合は

インボイス発行事業者が小売業や飲食店業など不特定多数の者を対象にする事業の場合は、宛名の記載が不要（「上様」でも可）であり、税率ごとの消費税額等又は適用税率のいずれか一方の記載で足りる「簡易インボイス」を発行できます。

簡易インボイスを発行できる事業には取引の際に相手方の氏名等を確認するものも含まれますが、簡易インボイスが記載不備のインボイスであると誤解を受けるケースもあるため「簡易インボイス対象である旨」を記載するなどに対応します。