

いつもお世話になっております。

寒気ことのほか厳しい毎日が続いております。
お風邪など召しませぬようお気を付けください。

～トピックス～

1. 相続登記が義務化されます
2. 税務カレンダー（2022年2月）
3. 新制度セルフメディケーション税制の今
4. 空き家の取壊しはいつまで？

相続登記が義務化されます

◆相続登記は3年以内に

令和3年4月に成立した改正不動産登記法では、不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請が義務付けられました。これまで登記未了であった全ての不動産にも適用され、正当な理由のない申請漏れは、10万円以下の過料の対象となります。新制度は成立後3年以内、令和6年までに施行される予定です。経過措置により施行日前の相続・遺贈の場合、令和6年までの施行から3年間が登記申請義務の履行期間となります。

◆新たに相続人申告登記制度がスタート

相続人の申請義務を簡易に履行できる「相続人申告登記制度」が新設されました。相続登記されないまま長期化すると所有者不明土地を生み、行政に支障をきたす原因にもなります。このため、相続人申告登記では遺産分割未了であっても登記名義人について相続が開始したこと、相続人の氏名・住所を登記に付記することで登記義務を履行できることとしました。遺産分割未了のため、持分の登記はありません。後日、遺産分割協議が整ったときは遺産分割成立日から3年以内に、協議の結果を踏まえた登記申請が義務付けられます。

◆とりあえず法定相続分での登記に注意！

もちろん、遺産分割未了の状態であっても従前どおり相続開始後3年以内に、とりあえず法定相続分で暫定的な登記を行い、遺産分割協議が調った後に登記し直すことも可能です。

しかし、法定相続分で登記をしても遺産分割協議前であれば不動産の利用、売却等には共有者の間で何らかの同意が必要となります。相続人が死亡すると権利者は更に増えて、遺産分割は難航必至です。

◆相続人申告登記も遺産分割は先送りのまま

相続人申告登記を行って遺産分割協議を続行する場合も、民法上は、法定相続分で共有されたままですので、不動産の利用、売却等に際し、共有者の間で同意が必要となることに変わりなく、相続人申告登記も遺産分割の先送りに過ぎません。

◆それぞれの事情を斟酌した遺産分割協議を

相続した不動産は相続人の居住用とするか、賃貸用とするか、売却をいつするかなど有効利用をはかり、そのうえでそれぞれの相続人の事情を斟酌した速やかな遺産分割協議ができるかがポイントになるのではないのでしょうか。

2月10日

- 1月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

2月28日

- 前年12月決算法人及び決算期の定めのない人格なき社団等の確定申告<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>

- 3月、6月、9月、12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>

- 法人の1月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>

- 6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)

- 消費税の年税額が400万円超の3月、6月、9月決算法人の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>

- 消費税の年税額が4,800万円超の11月、12月決算法人を除く法人の1月ごとの中間申告(10月決算法人は2ヶ月分)<消費税・地方消費税>

- 前年分贈与税の申告(2月1日から3月15日まで)

- 前年分所得税の確定申告(2月16日から3月15日まで)

- 固定資産税(都市計画税)の第4期分の納付(2月中において市町村の条例で定める日)



新制度セルフメディケーション税制の今

◆覚えていますが、この制度

セルフメディケーション税制は医療費控除の特例であり、健康の保持増進及び疾病の予防への一定の取組を行っている方が、自分、もしくは生計を一にする親族のために特定の医療品購入費を支払った場合に、医療費控除を受けることができる制度です。

控除が受けられる金額は、購入費用から12,000円を差し引いた金額で、控除される最高額は88,000円、つまり総額10万円までの購入費で控除が受けられる、「医療費控除のミニ版」といった制度です。



◆利用者は横ばいになっている

令和3年6月に国税庁が発表した資料を見ると、令和2年分申告ではセルフメディケーション税制を利用した人は2.5万人となっていて、申告をした人が2,249万人とのことなので、全体の0.1%程度の利用率となっています。ちなみに通常の医療費控除を利用した方は722万人となっています。併せて過去年度分の数字も出ていますが、3.0万人、2.6万人、2.6万人と見事に横ばいです。

日本一般用医薬品連合会などが実施した16万人に及ぶ調査によると、全体の72.1%がセルフメディケーション税制を認知はしているものの、「利用したい」とする方は12.1%となっており協会も「現状のままでは利用拡大は見込みにくい」としており、「全OTC医療品に対象拡大」「申告手続き簡素化」「購入費用の下限撤廃」等を提案しています。

◆令和4年分以後の所得税からは微改正

令和3年分の所得税で適用は終了予定であったセルフメディケーション税制は、令和3年度税制改正で、適用期限が5年延長されました。さらに「対象となる医薬品をより効果的なものに重点化して、手続きの簡素化を図る」とされています。

厚生労働省では、セルフメディケーション推進に関する有識者検討会を行っており、採用すべき薬効、廃止すべき薬効等の検討を進めています。

この制度は本来「医療費の削減を目指した方策」ではあるのですが、利用者の数を見ると、上手くいっているとはいえないのが正直なところではないでしょうか。

被相続人の居住用家屋と敷地を相続したものの、今後住む予定がなく売却する場合、譲渡益の3000万円控除（相続空き家の特例）を受けるには、相続人の側で空き家を取り壊し、更地で売却することが現実的です。

◆空き家取壊しのメリット、デメリット

空き家を放置するとゴミが不法投棄され、台風で屋根が飛ばされるなど近隣に被害を及ぼして苦情を受けるリスクが生じますが、取り壊すことで回避できます。

一方で空き家の取壊しには、工事費用がかかるほか、アスベストの飛散防止をはかることの行政への届け出、近隣への事前説明など環境に配慮した手続きの義務が生じます。また、すぐに売却先が見つからずに更地のまま1月1日を迎えた場合、固定資産税・都市計画税に小規模住宅用地の減免措置（200㎡まで固定資産税は1/6、都市計画税は1/3に減免）は適用されません。

◆特例の適用要件

相続空き家の特例を受けるには、①相続開始直前に被相続人が一人で居住していたこと②区分所有建物でないこと③昭和56年5月31日以前の建築であること④譲渡金額は1億円以下⑤相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること⑥耐震基準に適合するよう空き家をリフォームしてから売却、または取り壊して更地で売却するなど要件があります。

◆取壊しは売却前に相続人で行う

以上の要件から空き家の取壊しは売却前に実施しないと特例が適用されません。売主としては取壊しが面倒なので買主に依頼し、その分、売却価格で調整して済ませたいと考えたくもなりますが、この場合は譲渡後の取壊しとなるので、3000万円控除を受けることはできません。

なお、譲渡所得の申告に際し、譲渡日を引渡日とする方法と契約締結日とする方法を選択できますが、譲渡日を契約締結日とする場合は、空き家の取壊しは契約前に済ませるよう注意が必要です。

◆空き家を相続したときは

3000万円控除を受けるには、特例の適用要件を満たしていることを確認し、解体業者から工事費の見積りを先に取得します。不動産仲介会社で売却先が見つかったときは、売主の側で空き家を取壊すことを条件に解体工事を発注し、売買契約では更地での譲渡、工事完了後の譲渡日の設定がポイントになりそうです。

