

会計事務所ビジネスセンター



他人事ではない相続トラブル

相続アドバイザー 和田清人

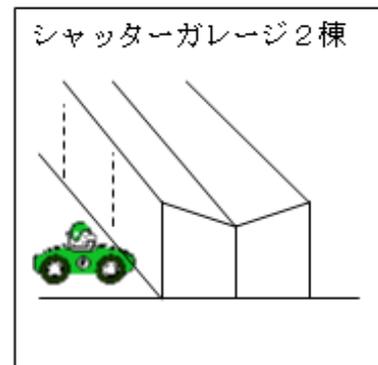
他人事ではない相続トラブル ケース 未登記ゆえの相続税・・・

不動産登記法では、建物を新築すると表題登記が義務付けられており、登記を怠ると10万円の過料に処せられます。これは、不動産の現況を公示する表示登記制度が、国家のインフラとして取引の安全と円滑に重要な役割を果たしているためです。

ところが現実には、この過料が発動された実績は一度も無く過料が怖くて表題登記をするというよりも、ローンを設定するための前作業として登記を申請しているというケースが大半というのが実態です。

このため、ローンを必要としない方の建物が未登記であるということがよくあります。

また、縦割り行政の宿命と言うべきでしょうか。固定資産税課の職員が年末にパトロールを行ない、未登記建物であっても固定資産税はしっかりと課税されるため、この未登記問題が表面化することはほとんどありません。



しかし、こんな事例がありました。

大きな敷地に、10台以上入るシャッターガレージを2棟ずつ、背中合わせに建てている大地主がいらっしゃいました。これらは全て未登記でしたが、固定資産税はちゃんと課税されており、誰からも文句を言われることなくガレージ経営をなさっていました。

この方の相続が発生した時、この建物の固定資産税評価は、全て2棟分を1つの建物という扱いをされてしまっていることが発覚しました。現地を見に来た市役所職員が、外観から、ひとつかたまりの建物という判断をしたようでした。相続税を評価するにあたり、1棟ずつの利用区分なら奥行長大補正が使えるのに、2棟まとめてとなると何らの評価減も使えません。建物の評価証明書をさらに細分化した評価をするのも、なかなか現実的ではありません。

固定資産税課の窓口で、1棟ずつの証明に修正してほしい旨を交渉しても、「登記をしない方が悪い。」とバツサリ切り捨てられたそうです。

たった十数万円の登記を怠ったため、数百万円も高い相続税を支払うことになってしまったわけです。こんなことにならないよう、お元気なうちに「不動産の健康診断」をなさることをおすすめします。