



【coffee break】 2018.03.29

「土地相続の免税」と「理事死亡による相続税」
(所得税法等の一部を改正する法律)

平成 30 年 3 月 28 日、所得税法等の一部を改正する法律が国会にて可決・成立しました。

http://www.mof.go.jp/about_mof/bills/196diet/index.htm

その中で、弊事務所が注目した改正点をご紹介します。

◆相続登記の停滞を防げ！ 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置！

租税特別措置法「第 84 条の 2 の 3」が新設されますが、要件を充たす相続登記をこれから 3 年以内に申請した場合、その登録免許税が免税されます。

【想定事例（同条第 1 項）】

父、母、長男、二男の 4 人家族で、数年前に父親が亡くなり、遺産分割協議で母親が相続をする結論になったが、その相続登記が未了のまま、続いて母親も亡くなったケース。最終的に長男と二男のどちらが実家の土地を相続するか、話し合いがまとまらないので、一旦、父親名義から母親名義までの所有権移転登記をすることに。この場合、その登録免許税が免税となります。

※1 土地の相続に限りますので、建物部分は通常通り課税されます。

※2 最終的に長男が相続することが決まった場合、父親名義から（中間を省略して）直接、長男名義への所有権移転登記をする場合は、通常通り課税されます。

◆一般社団法人の理事が亡くなると、一般社団法人に相続税が課税される！？

相続税法「第 66 条の 2」は、同族理事で占められた一般社団法人等（これを特定一般社団法人等と言います）において、理事が亡くなった場合に一定の要件を充たすと、被相続人（亡くなった当該理事）から同条で計算された金額に相当する金額が、特定一般社団法人等に「遺贈」されたとみなして、相続税が課税されます。

【想定事例】

大地主である山田家は親族の個人名義で不動産を持っていては、相続が発生する度に相続税が課税されることを回避したく、設立した一般社団法人に不動産の名義を移していた。そこで、親族の 1 人が暴走して勝手に不動産を売却しないように、監視の意味も含めて親族全員が理事に就任していた。

こちらについては、派生論点もあり、様々な事案で議論を呼びそうです。家族信託用に設立した一般社団法人や、不動産証券のための SPC などには影響がないのか、念のため要件を確認する必要があるかもしれません。

【検討事例】

一丁目町内会は再開発事業として商業ビル所有のための一般社団法人を設立。町の名士である田中税理士事務所（夫婦共に税理士）に理事就任を依頼し、理事 2 名体制で運営をしていたところ、2 年後に夫が死亡した。。。

以上、注目の 2 点をご紹介します。

引き続き弊事務所では実務の動向をチェックしていきますので、今後とも宜しく願い申し上げます。

◆ご参考（条文）

租税特別措置法第 84 条の 2 の 3

http://www.mof.go.jp/about_mof/bills/196diet/st300202s_15-27.pdf

相続税法第 66 条の 2

http://www.mof.go.jp/about_mof/bills/196diet/st300202s_04.pdf