

尾瀬

1. 相続人による登記

A 売却後死亡

不動産の名義人が売買契約成立後所有権移転登記の間に死亡した場合

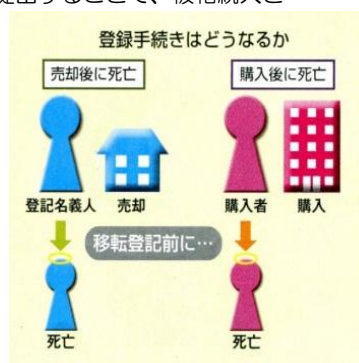
売主としての登記義務者の登記申請義務は、相続人に当然に一般承継されます。相続人が複数いる場合は、その全員が登記義務者となる必要があり、相続人全員と買主により所有権移転登記申請を行います。

この場合、通常の相続と登記と同じように、被相続人の出生から死亡までの戸籍と相続人全ての戸籍が必要となります。尚、法定相続情報証明制度を利用し法務局の証明を提出することで、被相続人と相続人の戸籍に代えることが出来ます。尚これらの書類は売主である被相続人の代わりに所有権移転登記をするべき申請人だという事を証明するために必要とされます。財産を贈与したり、財産分与したりした場合に所有者が死亡した場合も同様な手続きが必要となります。

B 購入後死亡

買主が売買による移転登記を申請する前に死亡した場合

この場合は、複数相続人がいても、相続人全員からではなく、相続人の一人から所有権移転登記を申請することが出来ます。この登記は共有者の保存行為という事で相続人一人からも認められる登記です。不動産の所有権を取得したのはあくまでも被相続人なので、被相続人名義にしなければならず、当然、直接相続人に名義にすることはできません。必要な書類に関しては、申請する相続人が被相続人の相続人だという事を証明できる戸籍だけで足りず。



ABどちらも売買契約は無効になりません。
相続人による登記申請手続きが必要になります。

相続人による登記・固定資産税減額措置

2. 固定資産税・都市計画税

A 土地にかかる固定資産税・都市計画税負担調整

- ① 負担水準(前年度の課税標準額÷当該年度の評価額=負担水準)が70%を超える商業地等は、70%とした税額まで引き下げられる(地方公共団体の条例でこれを60%以上70%未満の範囲内で定める税額まで引き下げ出来る措置が継続)
また、宅地の固定資産税が前年度税額の1.1以上(地方公共団体の条例で定める)となる場合、その額を減額できる措置も継続。
- ② 基準年度(平成30年度)の評価額は、原則3度据え置かれますが、据置年度(平成31年・32年度)において地価が下落したときは簡易な方法(下落率)で価格修正が出来る。
- ③ 都市計画税も同様の負担調整措置が継続されます。

建物ごとの固定資産税減額措置

種類	減税額	床面積要件	減額期間	
			中高層耐火住宅	それ以外
新築住宅	120㎡相当分の1/2相当額	50(戸建て以外の貸家は40㎡)㎡以上280㎡以下	5年度分	3年度分
新築認定長期優良住宅	同上	同上	7年度分	5年度分
既存住宅の耐震改修	同上(*1)	-	翌年度分	
既存住宅のバリアフリー改修	100㎡相当分の1/3相当額	50㎡以上280㎡以下(*2)	同上	
既存住宅の省エネ改修	120㎡相当分の1/3相当額	50㎡以上280㎡以下(*2)	同上	

(*1) 長期優良住宅の認定を受けて改修した場合は、2/3相当額

(*2) 上限の280㎡以下は改正により追加