

Weekly Report

第 793 号

令和7年4月21日

住所等変更登記の義務化とスマート変更登記

「所有者不明土地」の問題に対応するため、相続登記（相続による所有権の移転登記）の義務化に続いて、令和8年4月から住所等の変更登記も義務化されるとともに「スマート変更登記」が始まります。

◆来年4月からの住所等変更登記の義務化

令和6年4月から、相続等によって不動産（土地・建物）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することが義務付けられました。

令和8年4月からは、不動産の所有者（登記名義人）が所有権の登記後、氏名や住所（法人の場合は名称や住所）に変更があった場合、「その変更日から2年以内」に変更登記の申請をすることが義務付けられます（令和8年4月前に変更があった場合も対象となり、令和10年3月までに変更登記が必要）。

正当な理由なく変更登記の申請義務を怠った場合は、5万円以下の過料の適用対象となります。

◆今月21日から申出できるスマート変更登記

住所等変更登記の義務化とともに負担軽減策として、事前に手続きを行うことで所有者が変更登記の申請をしなくても、法務局が定期的に住基ネット情報から住所等の変更の有無を確認し、本人の了解を得た上で職権により変更登記を行う「スマート変更登記」も開始されます。

個人がスマート変更登記を利用する場合は、所有者の氏名・住所のほか、氏名の振り仮名、生年月日等の「検索用情報」を申し出る必要があります、この申出の受付が今月21日から始まります。

なお、法人の場合は会社法人等番号が登記されていればスマート変更登記の対象となります。

控除対象となる配偶者等の所得要件の引上げ

改正により令和7年分から所得税の基礎控除等が引上げられたことに伴い、配偶者控除（控除額38万円）の対象となる配偶者の所得要件は合計所得金額58万円以下（給与収入123万円以下）となります。また、配偶者特別控除は58万円超133万円以下（給与収入123万円超201.6万円以下）が対象となり、95万円以下（給与収入160万円以下）の場合は38万円の控除が受けられます。

また、扶養控除の対象となる親族についても58万円以下（給与収入123万円）となりますが、「特定親族特別控除」により19歳以上23歳未満の親族は58万円を超える場合でも123万円以下（給与収入188万円以下）まで控除対象となります。

自動車の所有者に課される自動車税

毎年4月1日時点で自動車を所有している方には、自動車税種別割（軽自動車などの場合は軽自動車税種別割）の納税通知書が5月上旬頃に届きます（5月末が納期限）。

これは4月1日現在の所有者にその年度分を全額課税するものであり、年度の途中で名義変更した場合でも、その年度分は前所有者が納めます。

なお、年度の途中で新規登録や抹消登録した場合、自動車税種別割は月割で課税又は還付されず（軽自動車税種別割に月割制度はありません）。