

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

【 知っておきたい不動産オーナーの身近な法改正 】

この1、2年の間にいくつかの法改正があり、且つ身近なものがいくつかありますので、えっ？知らないよ？いつの間に？いつから？とならないようお知らせいたします。

【成年年齢引下げ】

大々的に報道等されていますので、ご存知かと思えます。2022年4月1日より成人年齢が18歳に引き下げられました。成人年齢が引き下げされるからと言っても煙草や飲酒、ギャンブル等ではできません。更に、養子をとる事も18歳からできる訳ではありません。大きく変わる点は、親権者の同意を得ることなく契約行為が出来るようになることです。身近な所では、賃貸借契約や売買契約が18歳からできるようになります。(当社の審査基準では勿論一定収入のある成人という大前提がありますが) こちらに関し、今までは未成年者取消権によって、親権者の同意がない契約は取り消しが出来ましたが、この施行により取り消しが出来なくなります。簡単に言いますと物を買う行為自体も契約行為に該当しますので、ご家族の中で特に18歳、19歳の方がいらっしゃる場合、契約行為について改めてご家族でお話しすることも必要です。

【不動産登記法改正】

2021年に不動産登記法が改正されました。民有地の20%超が所有者不明で、且つその土地を面積換算すると九州全土に匹敵するといわれております。その所有者不明土地問題の解決策として、所有者の氏名、若しくは名称又は住所に変更があったときは、その登記名義人は変更があった時から2年以内に登記変更の申請を必ずしなければならなくなりました。今までは登記費用の問題から氏名や名称変更や住所の変更をせず、古い情報のままでいる方が多いかと思えます。この施行に関しての適用開始時期は、公布(2021年4月28日)から5年以内とされていますので、実際は2026年4月頃からの施行になるかと思えます。厄介なのが、施行されますと遡って適用される法律の為、過去の引越し時の住所変更や結婚等による氏名の変更にも適用されます。また罰則として5万円以下の過料の規定がありますのでご注意ください。



【相続登記の義務化】

相続時の登記の義務化が2024年4月1日から施行されます。こちらも所有者不明土地問題の解決策として施行され、相続を知った時から3年以内の登記申請をしなければなりません。そして同じく施行後は遡り適用され、且つ罰則として10万円以下の過料の設定がありますので、今内に自身でお持ちの土地や建物の名義や住所を再度確認しておくことも必要です。どう確認すればよいのかわからなければご相談ください。

【相続土地国庫帰属制度】

2023年4月27日から施行されます。こちらも、所有者不明の土地をなくす対策の一つの様です。実際には来年の施行後の状況を確認してからになるかと思えますが、過去先代や先々代が、いつの間にか地方の畑や山を持っていて、活用方法がなく、維持管理に手間がかかってしまうような土地があれば、施行後相続が発生した場合に、この制度を利用できるかもしれません。

勿論なんでもかんでもではありません。相続で受けた土地に限り（申請者の購入の土地ではない事や、抵当権の設定や争いがなく、建物もない更地）申請ができるようです。ただ公募売買等で実測図や境界査定がないと費用は相当かかると思います。また申請後は審査があり、且つ手数料が発生するようです。維持管理に手間がかかる山林等を相続した際の一つの案としてお考え下さい。

【インボイス制度（適格請求書等保存方式）】

もうすでにご存じかと思いますが、2023年10月1日に施行されます。これは通常の請求書が「インボイス：適格請求書」と呼ばれる形式に変更になり、売手が買手に対し、適格税率、消費税額等を明確に伝えることを目的とした書類です。又インボイスには適格請求書発行事業者の登録番号の記載が求められます。そのため免税事業者は発行できません。

なんの事？知っているけど来年のことだからまだいいや、と言われる方も多いかもかもしれません。既に「区分記載請求書等保存方式」が導入されていますが、「軽減税率対象の旨」と「税率ごとの対価の合計額（税込）」の記載を求められています。インボイス制度では、これに加え「税率ごとの消費税額及び提要税率の記載」が必要になります。簡単に説明しますと、登録している方は、領収書を発行する際に消費税を納税しているか証明することになります。本来は仕入原価の消費税を販売時の消費税から控除する事が目的なのですが、賃貸オーナーに対しては違う問題が出てくる可能性があります。課税対象収入1000万円以下の免責で消費税を納めてないから関係ない、とおっしゃるかも知れませんが、今後は、駐車場や店舗事務所倉庫などの事業系賃貸借契約で賃料に対して消費税を契約者から頂いている場合、インボイスの登録をしていない方は、契約者から納税していないなら消費税分値下げしてください。と言われる可能性があります。ではこれからは単純に消費税をとらなければいいかではなく、現在の課税対象収入がどれだけ有り、将来的に増えないか、まで確認しておく必要があります。

例えば現在の課税対象の収入がすでに900万円を超している場合、相続対策等で事業用物件が増え納税事業者になる可能性がある場合、今回登録しておいた方がよいのか等、お客様の資産状況に応じて答えも変わると思います。まとめますと次の3点になります。

- ① 消費税に関わる請求書のやり取りは、適格請求書等が使われるようになる。
- ② 買手側の企業にとっては課税事業者からの請求書等では仕入税額控除が出来なくなる。
- ③ 売手側の企業にとっては、適格請求書等の発行が必要になる。

来年の施行の10月1日よりインボイス制度の稼働する場合には2023年3月31日迄に、事前申請を行わなければなりませんので、現在の資産状況の確認や顧問や提携先の税理士さん等いらっしゃらない場合はお気軽にご相談ください。当社では税理士の三戸部邦和が担当します。

(TEL:045-478-6281 FAX:045-478-6282)

近年気づかないうちに、周りの環境（法）などがいつの間にか変わっている事が多くなってきています。そして知らなかったでは済まされないことも増えていきます。私ども管理会社社員の日々のスキルアップも大変ではありますが、提携の弁護士・税理士、当社社内にも税理士、1級建築士や不動産鑑定士、不動産コンサルティングマスター、相続支援コンサルタント等々の有資格者が多数おります。常に最新の情報や知識取得のアンテナを張り、お客様にご満足いただけますよう邁進しております。衣食住の特に住（勿論住以外のご相談も承ります）に関する困りごとなどは、いつでもお気軽にご相談くださいませ。お待ちしております。

