

いつもお世話になっております。

秋の気配も次第に濃くなり、穏やかな季節になってきました。

いかがお過ごしでしょうか。

それでは、今月の事務所だよりをお届けします。

相続で所有者不明土地にしないために

高齢化で相続が増加する中、利用されない土地が増えると、所有者が判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地が生じます。今年4月、これらの解消を目的とした民事基本法制の見直しが行われました。

1. 不動産登記制度の見直し

相続登記が義務化され、不動産を相続により取得した者は、その取得を知った日から3年以内に相続登記を申請しないと10万円以下の過料が徴収されます。一方、相続登記はこれまで、登記義務者が共同して申請しなければなりませんでしたが、新たに相続人が自らを登記名義人の法定相続人であることを申し出れば、単独で登記申請できる「相続人申告登記」※が新設され、登記申請義務を履行したものとみなされます。また、令和4年の税制改正では、相続人の登録免許税の負担軽減措置が図られる見込みです。

(※所有権の移転登記ではなく、報告的な登記とされます)

2. 相続土地国庫帰属制度の創設

相続した土地を国が買い取る制度も新設されました。相続人にとっては朗報ですが、国は、安易な買取りを防ぐ観点から様々な条件をつけてハードルを高くしています。建物は相続人が取り壊して更地にすることや、土壤汚染や埋設物のあ

る土地、崖地、担保権の設定された土地、通路に利用される土地、境界に争いのある土地などは、買取りの対象からはずされ、買い取る場合でも10年分の管理費用を国に支払うことが条件となるなど利用し難さが指摘されています。

3. 土地利用に関連する民法の見直し

民法も新制度の後押しをします。遺産分割協議の長期未了状態を解消するため、相続開始から10年経過したときは、特別受益者の相続分や寄与分によらず、画一的な法定相続分で遺産分割することとなりました。

また所有者不明土地の利活用を促進する観点から新たな管理制度が創設され、選任された管理人が当該土地の管理や売却をできるようにしたほか、所有者不明土地を電気・ガス・水道などライフラインの確保に利用できるようになりました。

◆相続で所有者不明土地にしないために

親世帯と同居することが少なくなり、相続が起きると土地や建物の利用目的が失われ、維持コストの負担も重くなります。行き場のない不動産としないためにも親の世代が将来の活用や処分に責任をもって臨むことが必要な時代になったと言えそうです。

消費税 インボイス制度いよいよ始動

◆インボイス制度とは

正式には「適格請求書等保存方式」といいます。令和5年10月から導入されます。導入はまだ先の話ですが、この適格請求書等を発行できる事業者すなわち「適格請求書発行事業者」(以下登録事業者という)の届出と受付が今年の10月から始まります。インボイス制度を理解するにはまず消費税の基本的仕組みを理解してください。

◆消費税の基本

消費税の負担者はその名の通り消費者です。しかし消費税の納税者は消費者ではなく消費者から消費税を預かった事業者です。事業者も事業活動において仕入れや諸経費等消費者と同様消費税を負担します。そこで消費者から預かった消費税と自分が負担した消費税の差額を国に納付します。これが消費税です。

◆今はどうなっているのか？

現在は、事業者は租税公課や保険料や給与や住宅の家賃等法律で非課税とされている取引以外は、全て消費税が課税されているものとして差額を計算して消費税を国に納めています。しかし小規模の事業者も全てこの計算をすると大変煩わしいだろうということで、売上が1,000万円以下の事業者に関しては納税を免除しています。

◆インボイス制度導入後は

インボイス制度が導入されると、事業者は消費者から預かった消費税から、登録事業者が発行した請求書や領収書に記載された消費税だけを差し引いて差額を国に納めます。

もちろん自分も登録事業者でないと、事業者間での取引は難しくなります。

普段は消費者しか相手にしていない小売店や飲食店でも、大口の会社からの注文や忘年会などで、「適格請求書等」(領収書)の発行を求められた時、登録事業者でないと、発行できません。そして登録事業者になるということは消費税の納税義務者になるということですから、売上1,000万円以下の現在消費税の納税が免除されている事業者も取引形態によっては、登録事業者になる必要が出てきます。

～人生の役に立たない雑学 vol.102～

