

不動産の相続登記 義務化のお知らせ ～民法・不動産登記法改正～

「所有者不明土地」の解消に向けて、民法等が改正され不動産に関するルールの変更が行われました。相続によって土地を取得した場合、所有権の移転登記がなされないままになっていることがよくあり、何度も相続を繰り返した土地などは、昔に亡くなった曾祖父などの名義のままといったことがあります。土地の取引や管理が行き届かず放置されたままであることで公共事業や隣接土地に悪影響を及ぼすなど問題が生じていることから、民法等の改正が行われ下記のようなルールが義務化されました。

1.【相続登記の申請義務】 R6年4月1日施行

・基本的なルール

相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権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しなければならないこととされました。

・追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

共に、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

2.【相続人申告登記制度の新設】 R6年4月1日施行

①登記簿上の所有者について相続が開始したと、②自らがその相続人であることを登記官に申し出ることによって、相続登記の申請義務(上記1.)を履行することができます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されない(※)、全ての相続人を把握するための資料は必要ありません(自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK)。

3.【共有物を利用しやすくするための見直し】 R5年4月1日施行

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、その決定を得て、残りの共有者の持分の過半数で、管理行為(例:共有者の中から使用者を1人に決めること)や、残りの共有者全員の同意で、変更行為(例:農地を宅地に造成すること)ができます。

また、所在等が不明な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡することができます。

☆ 相続のご経験の有る方は、一度ご自分の土地等の名義の再確認をオススメいたします。

【森山】

《問合・手続等》 京都地方法務局 木津出張所

木津川市木津駅前一丁目50番地 木津地方合同庁舎2F ☎0774-72-0265

《相談・手続等》 商工会会員の司法書士

木津川司法書士事務所
代表 松本 尚
木津川市相楽城下100番地9
OKビル201号
☎:0774-73-0565

豊田司法書士事務所
代表 豊田 智圭
木津川市木津駅前1丁目12番地
FLUR-K201号
☎:0774-66-3295

加茂司法書士事務所
代表 竹松 靖司
木津川市加茂町駅東二丁目6-11
☎:0774-76-4600

消費税 インボイス制度スタートのお知らせ ～いよいよ10月1日から～

消費税のインボイス制度が10月1日から始まります。消費税の申告を既にされている課税事業者（課税売上高1千万円超）の方は、『適格請求書発行事業者の登録申請書』（インボイス登録）を税務署へ提出するのですが、消費税の申告をされていない免税事業者の方は、登録申請をされるかどうか、早急に決めていただき、今年の10月1日から適用希望される場合は、9月30日までに上記の申請書の提出が必要です。

また、個人事業者の方は、登録申請書では個人名の表記のみとなりますので、得意先の方が検索された場合に店名など屋号も表記されることを希望されます場合は、別途『適格請求書発行事業者の公表事項の公表申出書』の提出も必要になります。

免税事業者の方は、この『適格請求書発行事業者の登録申請書』（インボイス登録）を提出されますと、課税売上高が1千万円を超えなくても、消費税の申告・納付が必要になりますので、お気をつけください。

どうすべきかの判断ですが、一般には、得意先が事業者、特に課税事業者の場合には、インボイス登録番号を求められることが多いと思われるので、登録せざるを得ないかもしれませんが、消費者や免税事業者がほとんどであれば、全体の売上高に占める割合や今後の取引の継続性の有無によっては、今回の登録は見送りされることも検討すべきだと思われます。

会員事業所の方を対象に、毎月第3、第4水曜日に無料で、消費税額の試算、登録申請書の書き方、作成など個別相談会を開いております。登録期限前最終の相談会をぜひご利用ください。

【森山】

《イメージ図》 インボイスを登録しない場合に得意先に与える影響

【得意先】

【自社 インボイス無】

売上高 10,000円+消費税1,000円 →

【他社 インボイス有り】

売上高 10,000円+消費税1,000円 →

①売上高 50,000円+消費税5,000円

②仕入・経費 10,000円+消費税1,000円

この分は差引できない 

③仕入・経費 10,000円+消費税1,000円

消費税申告①-③ 5,000—1,000=4,000円納付

《消費税インボイス登録個別相談会 9月予定》

担当税理士：武田ゆう税理士事務所 武田悠佑氏

会場：商工会本所2階

日時：9/20(水)、9/27(水) いずれも10時～16時 各1時間程度(12時～13時を省く)

受付：(別紙)申込書FAX0774-72-6564 または 事前予約 ☎0774-72-3801

木津川市商工会
木津川市木津南垣外83-3
TEL:72-3801FAX:72-6564

山城支所
木津川市山城町上狛北的場15
TEL:86-3157 FAX:86-4064

加茂支所
木津川市加茂町里南古田24
TEL:76-2970 FAX:76-7211