

中央税務会計事務所ニュース

5月の税務

- 5月10日
 1. 4月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付
- 5月15日
 2. 特別農業所得者の承認申請
- 5月31日
 3. 個人の道府県民税及び市町村民税の特別徴収税額の通知
通知方法…特別徴収義務者経由、納税義務者へ通知
 4. 3月決算法人の確定申告〈法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税〉
 5. 3月・6月・9月・12月決算法人・個人事業者の3月ごとの期間短縮に係る確定申告〈消費税・地方消費税〉
 6. 法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告〈消費税・地方消費税〉
 7. 9月決算法人の中間申告〈法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税〉(半期分)
 8. 消費税の年税額が400万円超の6月・9月・12月決算法人・個人事業者の3月ごとの中間申告〈消費税・地方消費税〉
 9. 消費税の年税額が4800万円超の2月・3月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(1月決算法人は2か月分、個人事業者は3か月分)〈消費税・地方消費税〉
 10. 確定申告税額の延納届出に係る延納税額の納付
- 5月中において都道府県の条例で定める日
 11. 自動車税(種別割)の納付
賦課期日…4月1日
 12. 鉦区税の納付
賦課期日…4月1日

《通信欄》

新緑がまぶしい季節となりました。健康のためにも散歩したくなる毎日です。

新年度になりました。取引先との懇親の場として会食する機会も増えてきたように思います。今回は、令和6年4月1日より友交費の取り扱いが変わりました。この旨を案内します。

取引先との飲食費について以前は一人当たりの支出金額が5千円以下であった場合、交際費に該当しない(会計上では「会議費」などとして処理)というルールが令和6年4月1日の支出以降、一人当たり1万円以下に拡充されました。この金額判定は、税込経理は消費税込みの金額で判定します。税抜経理の場合は、本体価額で判定します。

一、これを適用するためには領収書の保存だけでなく、取引先知や参加人数の記載も必要となります。領収書にメモ書きを等々残すようにしましょう。

また、取引先等外部の方の参加が条件となつていきますので、社内の人周りのみの場合は、社内飲食費として、金額に際おらず

対象から外れますので、ご注意ください。物価上昇に即した対策ですが、少しでも好景気になれと願います。

(中島)

法律



相続登記の申請義務化 過去の相続分も対象に

—2024年4月1日施行

土地や建物などの不動産については登記によって管理されていますが、現在、不動産登記簿から所有者が判明しない、いわゆる「所有者不明土地」が全国各地で増加しています。この「所有者不明土地」の解消を図るため、民法および不動産登記法が改正され、本年4月1日より相続登記の申請が義務化されました。そこで今号では、相続登記の申請の義務化の概要について取り上げます。

相続登記とは、土地や建物の所有者が亡くなった場合、その「土地や建物の名義を、亡くなった方から遺産

●相続登記の義務化のポイント●

(2024年4月1日施行)

- ▶不動産の取得を知った日から3年以内の登記を義務化
- ▶過去の相続も未登記の場合は義務化の対象（施行日から3年以内）
- ▶正当な理由なく申請を怠れば10万円以下の過料の可能性
- ▶期限までに登記が難しければ「相続人申告登記」が利用できる

を引き継いだ方（相続人）へ変更する手続のことです。

相続登記は、これまで義務ではなかったため、相続で不動産を取得しても名義の書き換えをしないケースが多くありました。これにより、管理が不全な土地の増加、それに伴う近隣への悪影響が発生するなどの「所有者不明土地問題」が全国で起きています。この所有者不明土地の発生を予防するとともに、その利用を促進する観点から、本年4月1日より相続登記の申請が義務化されました。

■概要■

①相続（遺言による場合も含む）によって不動産を取得した相続人は、相続により取得を知った日から3年

以内に相続登記の申請をしなければならない。

②遺産分割協議の成立により、不動産を取得した相続人は、遺産分割協議が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記の申請をしなければならぬ。

①と②のいずれについても、正当な理由（※）なく義務に違反した場合は10万円以下の過料が科されることとなります。

（※）相続人が多数に上り、戸籍謄本等の資料収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケースなど。

また、施行日（2024年4月1日）前に相続が発生し、相続登記が完了していない不動産についても、3年の猶予期間がありますが、登記申請の義務化の対象となりました。

2024年4月1日より前に相続した不動産は、2027年3月31日までに登記する必要があります。

■相続人申告登記の新設■

遺産分割協議がまとまらず速やかに相続登記ができない場合の救済措置として、相続人であることを申告すれば申請義務を履行したものとみなす制度（相続人申告登記）が2024年4月1日より設けられました。相続人が申請義務を簡易に履行す

ることができるようになる観点から設けられた制度です。

新設された「相続人申告登記」では、①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を申請義務の履行期間内（3年以内）に申し出ることによって、申請義務を履行したとみなされます。期限内に遺産分割協議が成立しないような状況でも、誰かが該当不動産の相続人であることを証明できれば、申請義務を履行したとされます。相続人申告登記は他の相続人の協力が得られなくても単独で申請することが可能です。

申出がな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。持分の割合までは登記されませんが、添付書類としては、申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる戸籍謄本を提出することで足りる。

ただし、この申出は「私は登記名義人の相続人の一人です」と名乗り出ているだけなので、この申出をしたとしても不動産の所有権を取得したことはありません。相続人申告登記は、あくまで暫定的な手続ですので、最終的な登記は改めて行う必要があります。

経営

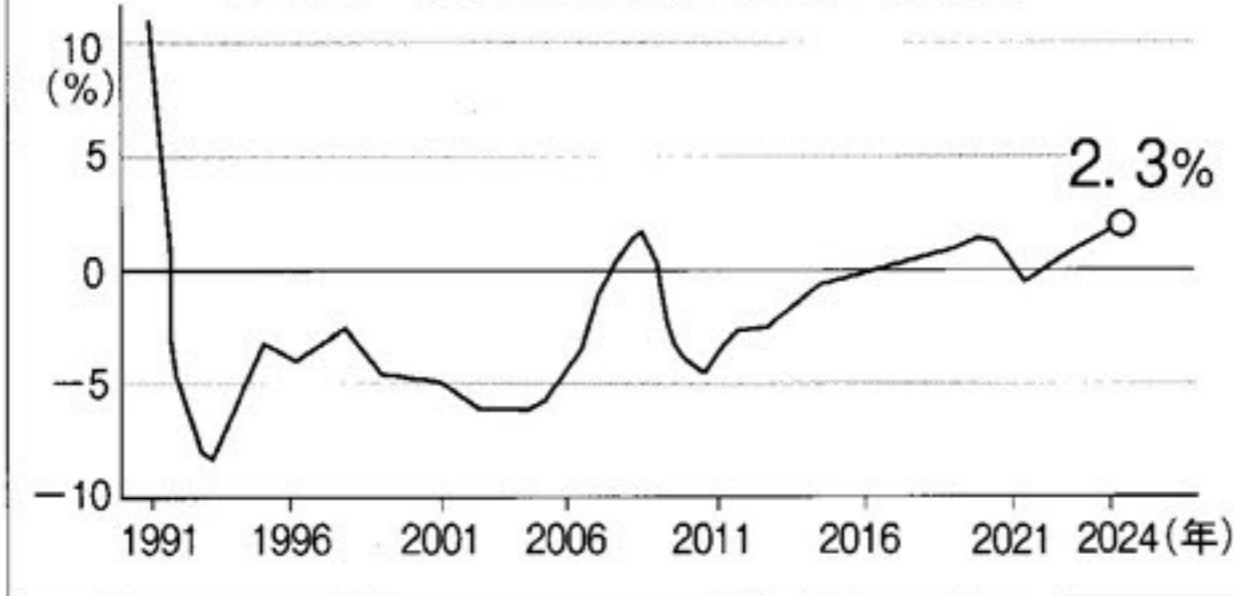
公示地価2・3%上昇 バブル期以来の伸び

■地価上昇による影響■

国土交通省が発表した2024年（令和6年）の「公示地価」は、全用途の全国平均が前年比で2・3%と3年連続で上昇しました。上昇率はバブル期以来33年ぶりの高い伸びです。コロナ禍による低迷から脱し、日本経済が持ち直している実態が鮮明となりました。そこで今号は、本年の公示地価の概要と地価上昇が与える影響などを考えてみます。

●全国の土地価格 上昇率●

(住宅地・商業地など合わせた全体・前年比)



国土交通省は全国およそ2万6000地点を対象に今年1月1日時点の価格を調べた「公示地価」の結果を公表しました。

それによりますと、全国の住宅地や商業地などを合わせた全体は、去年と比べて平均でプラス2・3%と3年連続で上昇しました。上昇率も去年より0・7ポイント拡大しました。

全国の土地の地価は、1991年にプラス11・3%の上昇率となったあと、翌年からは下落に転じるなど低迷が続き、上昇率が2%を超えることはありませんでした。国土交通省はコロナ禍前の水準を回復したとみています。

■住宅地■

用途別で見ると、住宅地は、全国

平均でプラス2・0%と3年連続の上昇となりました。

都市部でマンション価格が高騰し、交通利便性の高い郊外でも地価の上昇が続いています。

このうち、東京、大阪、名古屋の「3大都市圏」はプラス2・8%、札幌、仙台、広島、福岡の「地方4市」はプラス7・0%でした。

また、それ以外の地方もプラス0・6%と、去年より0・2ポイント上昇率が拡大し、地価の上昇が地方に波及していることがより鮮明になっていきます。

■商業地■

商業地は、全国平均でプラス3・1%と、3年連続の上昇となりました。インバウンドが回復した観光地や人の流れが戻ってきた繁華街などで大幅に上昇しました。

また、再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が続いています。

「3大都市圏」がプラス5・2%、「地方4市」がプラス9・2%と高い伸びとなったほか、それ以外の地方もプラス0・6%と2年連続の上昇となりました。いずれの地域も去年より上昇率が拡大しています。

新型コロナウイルスの影響から回復し、経済活動が正常化したことに加え、円安を背景に外国人観光客が増加し、飲食店やホテルなどの業種で土地の需要が増えたことなどが、全国的に地価を押し上げる要因となっているようです。

■地価上昇による影響■

毎年7月には国税庁から相続税・贈与税を計算するときの土地の評価額である「路線価」が公表されます。公示地価は、路線価を算定する際の基となります。そのため、本年7月に公表される令和6年分路線価への地価公示価格の上昇の影響が注目されます。

一般的に、土地の価格が上昇すれば、売却価格が上がるメリットがあります。それに比例して土地にかかる課税額も上がるという側面もあります。

地価が上昇している状況では、相続税や贈与税、固定資産税の負担増加の可能性があり、何らかの対策が必要になるかもしれません。

また会社の場合、企業経営者が土地を担保に運転資金の借り入れをしているケースでは、土地価格の変動が金融機関からの信用力に影響を及ぼすことも考えられます。