



TOPICS 01

ご挨拶

謹啓 小暑を過ぎ、夏本番を迎えました。皆様におかれましては、暑さに負けずご活躍のことと拝察いたします。

2022年もあつという間に半分が過ぎました。ようやく経済もコロナ前のような賑わいを取り戻しつつあります。ただ一方で、物価高騰の波が物凄い速さで押し寄せています。ロシアによるウクライナへの侵攻はアフターコロナの世界経



済に追い討ちをかけ、資源高がサプライチェーン全体へと影響を及ぼしています。資材、食品、日用品など、あらゆるモノの価格が上がり、長年デフレによる「低価格志向」に慣れていた日本人にとっては、せっかく高まりつつあった消費マインドに冷や水を浴びせられる形となってしまうました。さらに円安が重なり、あらゆるモノを輸入に依存している日本にとって

は、この物価高騰はさらに続いていくと予想されています。

「一難去ってまた一難」ですが、厳しいことも永遠に続くわけではありません。世界ではあらゆる困難に立ち向かっている人が多い中、平和に生活できるこの日本の環境というのは本当にありがたいものです。引き続き、皆様方のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS 02

店舗・事務所のオーナー様 インボイス登録、検討していますか？

2023年10月よりインボイス制度が始まります。

インボイスとは、適格請求書のことをいいます。適格請求書には、インボイス発行事業者の登録番号や消費税率ごとの消費額などが記載されています。

課税事業者が消費税を納税する場合に、仕入れなどにより支払った消費税額を差し引くことが出来ます（仕入額控除）が、仕入額控除をするためには、適格請求書の保存が必要となります。

インボイス制度開始後、テナントが免税事業者であるとか、オーナー自身が課税事業者であれば現行のままでは問題はないのですが（オーナーのインボイス登録は必要）、テナントが課税事業者の場合は、適格請求書の発行を求められる、もしくは消費税額程度の賃料の減額を求められると予想されます。また、課税事業者がテナントを探す際に、適格請求書を発行しないオーナーの物件は避けられる可能性があります。

なお、賃貸借契約などの継続

的な取引については、毎月適格請求書を発行することは現実的ではなく、オーナー側の対応として、契約書への必要事項の記載が求められています。（国税庁インボイス制度に関するQ&A）

免税事業者がインボイス登録事業者（課税事業者）となれば、経理の手間が増え、納税義務が生じます。ご自身の物件の特性、借主の属性などを考慮し、登録するかしないかを検討する必要があります。制度開始時よりインボイスを発行するためには、2023年3月末日までに登録申請手続を行わなければなりません。



成年年齢引き下げが 税務へ与える影響

2022年（令和4年）4月1日より、成年年齢が20歳から18歳へ引き下げられました。今回は、成年年齢引き下げが税務に与える影響を紹介します。

税務に与える影響場面（贈与税・相続税）

具体的には、贈与税と相続税に与える影響が大きいです。以下、**1**～**5**をご参照ください。



1 未成年者控除（相続税における税額控除）

相続人（財産を引き継ぐ人）が未成年の場合、相続税の税額を「未成年者控除」により減額することが可能です。20歳から相続時の年齢を控除した残数に10万円を乗じた金額だけが税額を控除しましたが、今後は18歳から控除するため増税となります。

改正前 (20歳-相続した時の年齢)×10万円

改正後 (18歳-相続した時の年齢)×10万円

2 相続時精算課税適用者の要件

受贈者が「推定相続人（子）である場合」及び「孫である場合」につき、贈与日の属する年の1月1日現在20歳以上であったものが、令和4年4月1日以降では18歳以上と引き下げられます。ただし、令和4年3月31日までは、1月1日現在20歳以上が要件であり、令和4年4月1日以降は、1月1日現在18歳以上が要件となります。以下、**3**～**4**も同様となります。

3 直系尊属（父母や祖父など）から贈与を受けた場合の贈与税の税率の特例

受贈者が贈与日の属する年の1月1日現在20歳以上であったものが、令和4年4月1日以降では18歳以上と引き下げられます。

4 住宅取得等資金贈与

受贈者が贈与日の属する年の1月1日現在20歳以上であったものが、令和4年4月1日以降では18歳以上と引き下げられます。

5 非上場株式会社等についての贈与税の納税猶予および免除（特例含む）

一般版・特例版につき、贈与時の受贈者の年齢要件につき、贈与日において20歳以上であることから、令和4年4月1日以降の贈与では、18歳以上に引き下げられます。

実務に最も影響を与えると考えられる項目（3）

税率が相対的に低い特例税率の適用は、令和4年4月1日以降

に行われる贈与の場合、1月1日現在18歳以上であることが必要となります。

例えば、1月1日現在19歳であった者が500万円贈与されるケースを想定します。①贈与日が3月15日であった場合、特例税率の適用はできません（税額53万円）。これに対し、②贈与日が4月15日であった場合、特例税率の適用が可能となります（税額48・5万円）。このように、令和4年4月1日現在20歳になる方は贈与日に細心の注意が必要です。

About 筆者紹介



税理士 木下 勇人

愛知県津島市出身。監査法人トーマツ・税理士法人トーマツにて非上場会社オーナーファミリーの事業承継対策に従事。2009年、名古屋で相続専門税理士法人を設立し、富裕層に対する不動産・財産コンサルティング、オーナー社長への事業承継コンサルティングを中心に業務を展開。税理士の枠を超えたコンサルティングには定評がある。2017年9月に東京事務所、2021年6月につくば事務所開設。税理士向け研修講師を年間100回以上精力的に対応。東京税理士会 麹町支部所属。「令和の虎（YouTube版マネーの虎）」にも出演中。



オータニ
アplianceセンター

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

0836-32-1235

山口県宇部市松島町9番6号

