

令和3年9月17日発行

自宅のリースバック

『自宅のリースバック』とは、所有している自宅を売却した後も「売却した不動産業者」と賃貸契約を結び引き続き居住することができる仕組みで、老後の資金や事業資金が調達でき、かつ自宅に住み続けることができます。

【メリット】

- ・資金の調達ができる（資金用途は自由）
- ・引っ越しをしなくて済む（生活環境が変わらない）
- ・売却したことを周りに知られない
- ・将来的に買い戻すことも可能
- ・固定資産税、火災保険等の支払いが無くなる
- ・マンションであれば管理費、修繕積立金の支払いが無くなる

【デメリット】

- ・売却価格が周辺相場よりも安くなる
- ・売却後のリース料（家賃）が周辺家賃相場より高くなることがある
- ・住宅ローン残債によっては利用できない場合がある
- ・買い戻しは売却価格より高くなる場合がある
- ・賃貸契約は「定期借家契約」で結ばれる（更新されない場合がある）

一方、自宅に住み続けながら老後資金が調達できる『リバースモーゲージ』という仕組みがありますが、自宅を担保に融資を受けることであり、①年齢・収入・資金用途に制限がある、②一括返済をしなければならない、③利息が発生するという点が異なります。



なお、リースバックでは、修繕の負担や相続の際のトラブル等が問題となることがありますので、十分な検討が必要です。



インボイス制度登録事業者受付

インボイス制度における適格請求書発行事業者の登録申請の受付が始まります。

令和5年10月1日から導入される制度で、消費税の計算上、課税仕入れにかかる消費税等について仕入税額控除を行うためには帳簿のほかに税務署長に申請して登録を受けた事業者（適格請求書発行事業者）が交付する適格請求書（インボイス）の保存が要件となります。

【適格請求書発行事業者登録方法】

申請期間・・・令和3年10月1日～令和5年3月31日

申請書提出方法・・・e-Tax 若しくは郵送（インボイス登録センター宛）

※免税事業者であっても登録申請書を提出することは可能。但し、適格請求書発行事業者になると「基準期間の課税売上高 1,000 万円以下」になっても免税事業者とならず、以後消費税の申告納税が必要。

同制度により、適格請求書保存方式の導入後は免税事業者からの課税仕入れは仕入税額控除を行うことができませんが、下記期間については一定割合を仕入税額として控除できる経過措置が設けられています。

令和5年10月1日～令和8年9月30日まで 仕入税額相当額の80%

令和8年10月1日～令和11年9月30日まで 仕入税額相当額の50%



固定資産税及び都市計画税に係る特別返還金要綱

この要綱は瑕疵ある課税処分に基づき、過大に納付している固定資産税及び都市計画税の法定納期限の翌日から5年経過している納付者に対し、当該固定資産税等につき生じた過誤納金に相当する額及びこれに係る利息相当額等の金額を、特例返還金として市が自主的に調査し返還する制度です。

納税者の負担軽減を図り財産上の損失の補償をすることで不利益の是正をし、税負担の公平性の確保及び税務行政に対する信頼の確保を資することを目的としています。（基本的には固定資産税等の過誤納額の還付金は5年以内です。）

そこで実際にあった事例を紹介します。

令和元年度の最高裁判決により新築時において市独自で定めた家屋の基礎部分である既製杭の評価方法が固定資産評価基準に反し違法であると判示され、昭和53年から平成16年までの間に建築された家屋で平成12年以降の全期間を対象に評価見直しをした結果、減額になったことにより生じた過誤納額を返還することになりました。これにより15年分が返還されました。

新築した建物の固定資産評価額が高いと感じた場合、大手ハウスメーカーの担当者はおおよその固定資産税評価額を把握していると聞きますので、メーカーの担当者に相談してみるのも良いでしょう。