

# 住まいのニュース・レター

かわらばんと併せてご一読下さい!

発行:株式会社 光陽

フリーダイヤル:0120-65-1152

http://www.ko-yo.jp

!! コンビニで国税の納付が可能に・・・

2008年度から国税の納付がコンビニで出来るようになる見込みです。コンビニで納付できるのは納付金額が30万以下で、予め納付書に納税額のバーコード表示がなされているものとなります。

政府は電子申告e-tax(イー・タックス)を懸命に進めています。また、登記についても従来の「権利証」から「登記識別情報」という12桁の番号に変わりました。近い将来、パソコンから登記手続きを行えるようにしていくとのことです。電子化の流れは益々加速していく模様です。



? 志木の法務局も「権利証」が廃止に・・・?

今年の2月から朝霞・志木・新座・和光の四市の登記を管轄する志木の法務局では、従来土地や建物を購入したときに発行される「権利証」が「登記識別情報」という暗証番号に変わりました。

従来「権利証」に「登記年月日」と「受付番号」が付されていましたが、12桁の数字とアルファベットを組み合わせた「暗証番号」が「権利証」の代わりになりました。取引の際に、司法書士の先生が丁寧に説明をしています。

12桁の暗証番号が他人に見られないように、暗証番号にはシールが貼ってあります。

このシールは一度剥がすと、接着できないようになっており、万一剥がされた場合、本人が判るシステムになっています。困るのは、「登記識別情報」の確認が困難になったことです。

従来は取引の際、土地や建物の登記簿謄本を取得し、「登記年月日」と「受付番号」を物件所有者が所有している「権利証」と照合し、本人と「権利証」の確認をしていました。ところが、上記の理由からこの確認作業が難しくなります。

知らない場所で知らない方から土地を購入する場合など、少々不安が残ります。

新規に土地や建物を購入した際は、順次この「登記識別情報」になっていきますが、従来の「権利証」も当然ながら使用出来ますので、ご安心下さい。



! 高層マンションで相続税対策

不動産の相続税評価の仕方について少し。土地は路線価格、建物は固定資産税評価額で評価されます。ある30階建ての高層マンション、2階の住戸は販売価格5,000万、30階の住戸は同じ広さで販売価格が8,000万、3,000万開きがありました。マンションでは低層階より高層階、北向きより南向きの方が価格は高くなります。

このマンションの相続税評価額は2,000万です。2階も30階も相続税評価額は同額です。

これは、路線価格や固定資産税評価額を決定する際に、階数や日照条件が評価額に考慮されない為です。

親がこのマンションの30階を購入し、暫くして子供に贈与した場合、相続時精算課税制度を利用すれば、贈与税はゼロです。この物件を子供が売却した場合でも、居住用であれば3,000万控除の特例が利用できます。

かなりの金額を非課税で贈与できます。不動産価格が安定している時期であれば、効果大の相続税対策です。

