

ASAHI NEWS

令和5年8月10日
第161号

朝日税理士法人 城南支社
TEL:03-3700-3331
FAX:03-3700-8942
<http://www.asahitax.jp>



■ ■ ■ 8月の主な予定 ■ ■ ■

税務・会計

8月31日：個人事業者の消費税の中間申告期限(令和5年分)

※個人事業税の納期限(第1期分)

※個人住民税の納期限(第2期分)

[個人事業税と個人住民税の納期限は各都道府県の条例で定められています。
お住まいの都道府県にお確かめください。]

経営・経済

8月08日：米:貿易収支発表(米:商務省)

8月15日：4~6月期のGDP速報値発表(内閣府)

8月17日：貿易統計発表(財務省)

8月18日：全国消費者物価指数発表(総務省)

8月29日：有効求人倍率発表(厚労省)

8月30日：4~6月期の米GDP改定値発表(米:商務省)

8月31日：鉱工業生産・出荷・在庫指数速報発表(経産省)



「マンション老朽化に歯止め 建て替え・修繕しやすく 賛同割合緩和へ」

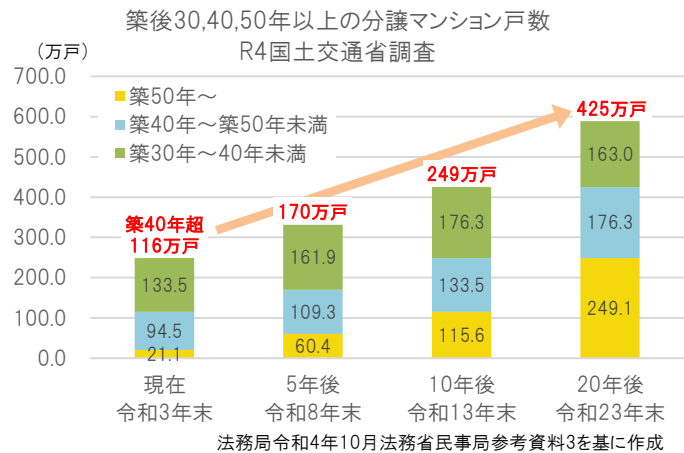
今後、老朽化したマンションが急増していくことが見込まれていますが、相続等を契機としたマンションの所有者不明化や、所有者の非居住化が進行をしています。修繕を企画しても、不明なマンション所有者や住人決議への欠席者は反対者として扱われ、法定の賛同割合を確保するのが難しく、実施が困難となっています。また、建て替え等のマンション再生は、さらに要件が厳格になっていて、賛同割合を確保するのがより困難となっています。



政府は、マンションの建て替えと修繕の促進のため、法改正を検討しています。**増加する老朽化マンションの建て替えや改修を進めやすくするため、賛同割合を緩和する予定です。**

老朽化マンションの増加

国土交通省調査では、築40年超のマンション戸数は、2020年ではおよそ100万戸であったものが、20年後の2040年にはおよそ400万戸に増加すると予想しています。
 不動産業界からは、災害の多い日本で老朽化マンションを放置するのは危険である、とする声も上がっています。また、ある東京都内マンションの建て替えでは、所有者の合意形成が難しく、着工までに30年以上もかかった例もあります。



マンション建て替え・改修促進へ法改正

政府は、建て替えを行いやすくして、老朽化マンションの増加を抑えることを検討しています。現行制度での建て替えは、所有者全体の4/5以上の賛成を必要としています。政府は、これを**3/4以上の賛成で行えるように要件を緩和するとともに、現在反対者とみなされてしまう所在不明者は、住人決議の対象から除外することを検討しています。**また、敷地売却は、1戸でも所有者が不明だと事実上不可能になりますが、これを建て替えと同じ3/4以上の賛成で行えるようにする予定です。



政府は、修繕についても、円滑に実施できるように賛同割合を緩和することを検討しています。修繕が適切に行われない場合には、マンションの価値が低下して、所有者離れを招きます。老朽化によって外壁が剥がれたりすると、事故につながるおそれがあります。階段やエレベータが管理不良である場合には、大きな事故につながることもあります。現行、共有部分の修繕には所有者の過半数の賛成が必要となっていますが、これを**出席者の過半数の賛成で決議可能なようにする**ことを検討しています。



	現行制度	改正後
共有部分の修繕	所有者の過半数の賛成 欠席者は原則反対扱い	出席者の過半数の賛成
建て替え	所有者の4/5以下で決定	所在不明者を 住人決議の対象から除外 所有者の3/4以下で決定
専有部分のリノベーション	所有者全員で決定	建て替えと同様の要件へ
敷地売却	所有者全員で決定	建て替えと同様の要件へ

※上記に関する詳細につきましては、当社担当者へお問い合わせ下さい。

電子帳簿保存法～今年後半から来年に向けての対応を再確認しましょう～

現行の電子帳簿保存法では、電子取引データの電子データでの保存の準備が整わない事業者に印刷した紙での保存を認める宥恕措置がされていますが、この措置は令和5年12月31日で廃止されます。令和5年度税制改正で令和6年1月1日以降に係る猶予等が措置されましたが、**電子取引データの電子データでの保存は必須となります。**

電子取引データ保存と宥恕措置

電子帳簿保存法では下記3種類の電子データ保存が定められています。1と2の採用は任意の規定ですが、採用する場合は一定の要件を満たす方式での保存が必要です。**これに対して3の電子取引データは、電子データでの保存が義務です。**

1. 電子帳簿等保存(任意)	会計ソフト等で電子的に作成した決算書、帳簿、取引先に交付する書類の写しをデータのまま保存
2. スキャナ保存(任意)	受領した紙の請求書等書類、取引先に交付する紙の書類の写しをスキャンして保存
3. 電子取引データ保存(義務)	電子的に授受(電子メール添付やネットからのダウンロード)した請求書等の書類

【電子取引データの保存のルールは下記の通りです。】

(2)(3)の宥恕措置や緩和はありますが、**紙出力保存のみは認められず、電子取引データの保存は必要となります。**

(1)原則: 電子取引データは以下の要件を満たして電子データで保存しなければなりません。

① システムのマニュアルや手順書を備える(※1)	② データを確認できるディスプレイやプリンタを備える
③ 改ざん防止の措置(※2)を講じている	④ 日付、金額、取引先及びその組合わせで検索できる(検索要件)

(※1) 自社開発プログラム使用の場合

(※2) 改ざん防止の措置: 具体的には、タイムスタンプが付された書類の受領、受領した書類への速やかなタイムスタンプ付与、システムによる訂正・削除記録あるいは禁止、不当な訂正・削除を防止する事務処理規程の整備運用、のいずれかを言います。

(2)要件充足ができない事業者への宥恕措置

	紙出力保存のみ	要件を満たさない電子データ保存
現行の宥恕措置 令和5年12月31日 で廃止	以下を全て満たした場合は要件を充足できていなくても容認 ① 要件充足ができない「やむを得ない事情」があると税務署長が認める(※3) ② 保存すべき電子取引データを紙出力して保存し、税務調査等の際に提示・提出できる	
令和6年1月1日 以降適用の 猶予措置	不可 (電子データでの保存は必須)	① 要件充足ができない「 相当な理由 」(※4)があると税務署長が認める(※3) ② 保存すべき電子データを紙出力し、税務調査等の際に提示・提出できる ③ ②に加え、 電子取引データのダウンロードの求めに応じられる

(※3) 事前申請等の手続きは不要

(※4) 例えば、システム等の整備が間に合わない場合など、原則的なルールに従って電子取引データの保存を行うための環境が整っていない事情がある場合が該当します。ただし、システム等の整備が整っていて原則的なルールに従って電子取引データの保存ができるにもかかわらず、資金繰りや人出不足等の特段の事情がなく、電子取引データをルールに従って保存していない場合には、相当の理由があるとは認められず、猶予措置は受けられません。

(3)検索要件のすべてを不要とする措置の緩和

税務調査等の際に電子取引データをダウンロードの求めに応じることができるようにしている場合に、検索要件の全てを不要とする措置について、下記のように見直されます。

現行の宥恕措置 令和5年12月31日 で廃止	・基準期間(2課税年度前)の売上高が1千万円以下
令和6年1月1日 以降適用の 猶予措置	・(従来の免除要件の緩和)上記の売上高基準が 5千万円以下 へ ・(免除される場合を拡大)売上高に関わらず、「電子取引データをプリントアウトした書面を、取引年月日その他日付及び取引先ごとに整理された状態で提示・提出できる保存義務者」が追加

令和5年度税制改正でこのほかにもスキャナ保存要件の緩和や過少申告加算税の5%軽減措置に係る「優良な電子帳簿」の対象となる帳簿の範囲の明確化がされています。詳細は下記をご参照ください。

国税庁電子帳簿保存制度特設ページ: <https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/sonota/jirei/tokusetsu/index.htm>