



第一ハウジング株式会社

LIXIL



「領収証」等に係る印紙税の 非課税範囲が拡大されました

(平成 26 年 4 月 1 日以降作成されるものに適用されます)



ようやく暖かい春がやってきました！今年の冬は、25センチ以上の積雪を都心で観測し、この出来事は、45年前の大雪に匹敵するほどの記録的な値で、140年の統計の中では8番目に多い記録だったようです。

そんな寒くて長い冬もようやく明け、待ちに待った爽やかな4月です！

でも今年は例年となにかが違います！？それは…

「社会保障に安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する等の法律」が成立し、消費税率の引き上げが行われました。

消費増税は16年前の平成9（1997）年4月以来となります。そもそも消費税導入が検討されたのは、1979年。しかし、国民は猛反対。2度の廃案を経て、1988年の12月24日、法案はついに成立。翌年1989年4月からの消費税導入が決まり「日本初の消費税」となり、今日に至ります。

この消費税率引き上げについては様々な情報があちらこちらで発信され、耳にされていることと思います。

そんな消費増税の陰に隠れて、もしかして知られていないかもしれない春からの改定があります。

それは、「所得税法等の一部を改正する法律」により、平成26年4月1日以降に作成される

「金銭又は有価証券の受取書」に係る印紙税の非課税範囲が拡大されております。

印紙税法の一部の改正があり、当社にてオーナー様に発行させていただく領収証もこれまでと違ってきますので概要をご案内いたします。

「金銭又は有価証券の受取書」とは

「領収証」、「領収書」、「受取書」や「レシート」はもちろんのこと、金銭又は有価証券の受領事実を証明するために請求書や納品書などに「代済」、「相済」、「了」などと記入したもの、さらには、「お買上票」などと称するもので、その作成の目的が金銭又は有価証券の受領事実を証明するために作成するものであるときは、金銭又は有価証券の受取書に該当します。

「金銭又は有価証券の受取書」とは、金銭又は有価証券を受領した者が、その受領事実を証明するために作成し、相手方に交付する証拠証書をいいます。

「金銭又は有価証券の受取書」に係る非課税範囲の拡大

平成26年3月末日までは、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税とされていましたが、平成26年4月1日以降に作成されるものについては、

受取金額が5万円未満のものについて非課税とされることとなりました。

よって、お渡しするいつもの領収書に「印紙が貼られていないけど？」ということがあるかもしれません。

それは非課税範囲の拡大によるものですのでご安心ください。



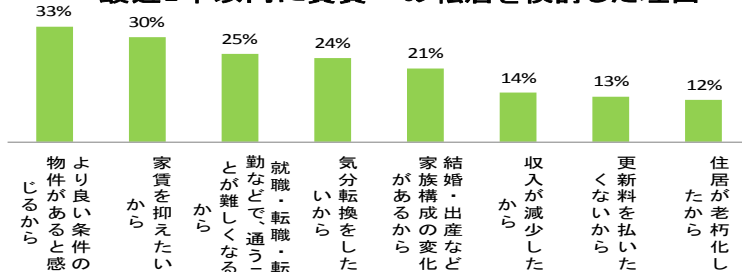
【退去理由の 13%は更新料が原因】

消費税増税前を睨んだ新築住宅が相次いで完成する今年の 3、4 月は、オンシーズンと合わせてめまぐるしい時期になりそうだ。一部オーナーには危機が訪れる可能性がある為、事前にできる対策を講じておきたい。

具体的な危機として主に挙げられるのが空室の増大リスクだ。昨年、1 年間に全国で 15 万戸の賃貸物件が供給されるなか矢野経済研究所の予測データによると、2014 年 1 月～3 月期の賃貸住宅の着工件数は約 9 万 8000 戸で、前年同期比 130% 超。分譲マンションも前年同期比 120%の予測となっている。大量の新築賃貸がマーケットに流れ込み、さらに 3 月末までに完成する分譲住宅などに移り住む人が増え、既存の賃貸マンション・アパートは借り手を奪われてしまうリスクがある。

まず考えたいのは退去リスクの軽減だ。退去理由の半数強は転勤、転職、住宅購入という不可抗力のものだがリクルート住まいカンパニーの調べでは首都圏などに残る更新料も 13%の退去のきっかけとなっている。もちろん更新料だけが要因ではない。現在の入居者は引越時にかかる初期費用、住居に対する不満、近隣家賃相場等総合的に考慮し結果として退去を決めている。退去し次の入居者が決まるまで 2.3 ヶ月かかる時代、空室期間を減らし安定的に収益を得る為には『更新料半額キャンペーン、既存入居者へ設備の再投資』など良い住環境を提供し長期優良入居者確保の為の対策を取れば退去は充分避けられるように思われる。尚、更新料は宅建業法上、家主が負担すべき更新時の不動産会社への事務手数料を入居者に転嫁する為に 20 年程前から入居者に負担を求めた事から始まっている。

最近1年以内に賃貸への転居を検討した理由



リクルート住まいカンパニー調べ一部抜粋
(2013 年 3 月) 本店営業 江川



新川崎鹿島田店
畠山 恵子

出身地: 幸区
趣味: ドライブ、旅行
特技: 人の髪をカットする
ひと言: 川崎住んで後悔なし



本店営業部
江川直樹

出身: 大田区
趣味: ダンス・人間観察



業務管理課
山口 圭子

出身地: 大田区
趣味: スポーツ実践と観戦
うれしい春ですが、今は花粉との戦いです...