

城北ミニミニ

城北新聞

賃貸トレンドをお届け！

マイナンバーが与える不動産業への影響

9月3日、マイナンバーの改正法が成立した。改めてマイナンバーの目的をみると、3点に分別される。1つめは、所得や他の行政サービスの受給状況を把握しやすくなるため、負担を不当に免れることや給付を不正に受けることを防止するとともに、本当に困っている人にきめ細かな支援を行えるようにする「公平・公正な社会の実現」2つめは、添付書類の削減など、行政手続が簡素化され、国民の負担が軽減される。また、行政機関が持っている自分の情報を確認したり、行政機関から様々なサービスの通知を受け取ったりできるようにする「国民の利便性の向上」3つめは、行政機関や地方公共団体などで、様々な情報の照合、転記、入力などに要している時間や労力が大幅に削減される。複数の業務の間での連携が進み、作業の重複などの無駄が削減される「行

政の効率化」だ。マイナンバーの発行は平成27年10月に住民票を有する国民に12桁のマイナンバーが通知され、平成28年1月から①「社会保障として、年金・雇用保険の資格取得や確認、給付。ハローワークの事務。医療保険・福祉分野の給付。生活保護等。②「税」として税務当局に提出する申告書、届出書、調書などに記載。税務当局の内部事務。③「災害対策」として被災者生活再建支援金の支給。被災者台帳の作成事務。といった、社会保障・税・災害対策分野の中で法律で定められた行政手続きでのみ使用される。今回の改正された大枠は、税と社会保障を対象としたマイナンバーの利用対象枠を拡大する内容で、個人の銀行口座は2018年から同意を得た上でマイナンバーと結び付けが行われるようになる。また、2021年以降には結びつけの義務化

も検討されている。主な目的は口座の預金状況や金銭の流れを調べることで、申告漏れや脱税行為を防ぐ事にある。このように、社会保障・税・災害対策に利用されるマイナンバーは、IDカードの代用として提示することはあっても、ナンバーの書き写しやコピーを取ることは、法令や条例で定められた目的以外の利用は不正にあたる。従って、賃貸借契約時に本人確認などでマイナンバーを求められることはない。では、不動産業界においてマイナンバーは全く無関係であるかという点、実は必ずしもそうではなく、次のような場合にはマイナンバーの情報が提供が必要となる。不動産の売買においては個人から法人に譲渡され、その金額が100万円を超える場合、法人は「不動産などの譲渡受けの対価の支払い調書」を作成する必要がある。この調書は金銭を支払った相手の氏名とマイナンバーを記載する必要がある、個人である売り主は売却先の

法人に対してマイナンバー情報提供をなくてはならない。また、賃貸経営におけるマイナンバーの利用場面としては、年間の賃料などの合計金額が15万円を超えて支払いをする法人と、不動産業者である個人（主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする事業を営んでいる者を除く）は、賃貸人に対して、支払調書の提出が必要になる。これは社宅として利用するために法人と賃貸借契

「不動産の使用料等の支払調書」について国税庁ホームページ引用

約を結んだり、サブリース契約をした場合等がこのケースに当たる。当然、この場合にも支払調書作成・提出事務のため、賃貸人である個人のオーナーはマイナンバーの提出を求められることになる。通常、賃貸借契約締結時点で月額賃料が決まっていることが多いことから年内に支払う合計賃料額が15万円を超えていればマイナンバーの提供を求められる。もし年の途中で賃貸借契約を締結したこ

とで、合計賃料額が15万円に達しない場合には支払調書の作成は不要となり、マイナンバーの提供を行う必要はない。また、賃貸借契約の更新契約を締結した場合にも、すでに提供を受けている賃貸人のマイナンバーが更新後の賃貸借契約の支払調書の作成、提出事務で利用される場合もあると考えられる。今後はマイナンバーの利用場面を把握した上で、慎重な情報管理が必要となるだろう。

不動産の賃借に伴って支払われるいわゆる権利金、礼金②契約期間の満了に伴い、又は借地の上にある建物の増改築に伴って支払われるいわゆる更新料、承諾料③借地権や借家権を譲り受けた場合に地主や家主に支払われるいわゆる名義書換料。また、催物の会場を賃借する場合のような一時的な賃借料、陳列ケースの賃借料、広告等のための塀や壁面等のように土地、建物の一部を使用する場合の賃借料についても、支払調書を提出する必要がある。（所法225、所令352、所規90、所規則表第5（24）、所基通26―1、平元：3直料2―2）