

5分ちょっとでわかる税金シリーズ



家主と不動産管理会社が知っておくべき インボイス（適格請求書）制度 いまさら聞けない!? インボイス制度とは？

〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL:03(6300)9501 FAX:03(6300)9502 HP: <https://smtt.co.jp>

税理士： 菊地 則夫

消費税の納税義務のある者

1. 基準期間により課税事業者となる者

個人 その年の前々年の課税売上高 **> 1千万円**

法人 その事業年度の前々事業年度の課税売上高 **> 1千万円**

※1年未満の事業年度の場合等、一部例外あり

2. 課税事業者選択届出書を提出した者 等

(注) 課税売上高とは非課税売上高以外の売上高をいいます
なお、非課税売上高には下記が含まれます

- ① 土地の譲渡・貸付け
(駐車場などの施設としての貸付けを除く)
- ② 住宅の貸付け
- ③ その他一定の取引

消費税の課税売上・非課税売上とは

取引の中に、消費税がかかるものがあるか検証してみましょう

《不動産業：課税・非課税の分類》

項目	課税売上になるもの	非課税売上になるもの (対象外を含む)
建物の賃貸収入	店舗、事務所、工場等の賃料・共益費、礼金、更新料	居住用の賃料・共益費、礼金、更新料
駐車場の賃貸収入	駐車場の賃料、礼金、更新料 ※居住用の賃貸借契約に付随していない場合(注)	居住用の賃貸借契約に付随している駐車場の賃料、更新料(注)
土地の賃貸収入	1か月未満の一時貸し代	借地の地代
共益費と別で徴収する電気代や水道代	『賃借人から徴収する金額』と『賃貸オーナーが支払う金額』に差額がある場合	賃借人から預り金処理している場合 ※単なる立替金で、差額が生じない場合
賃貸物件経営の売上	賃借人負担分の原状回復工事費用(非居住用、居住用どちらも)	—
建物の売却金額	法人・個人事業者による売却金額 ※賃貸物件も含む(非居住用、居住用どちらも)	個人による自宅売却金額
土地の売却金額	—	土地の売却金額

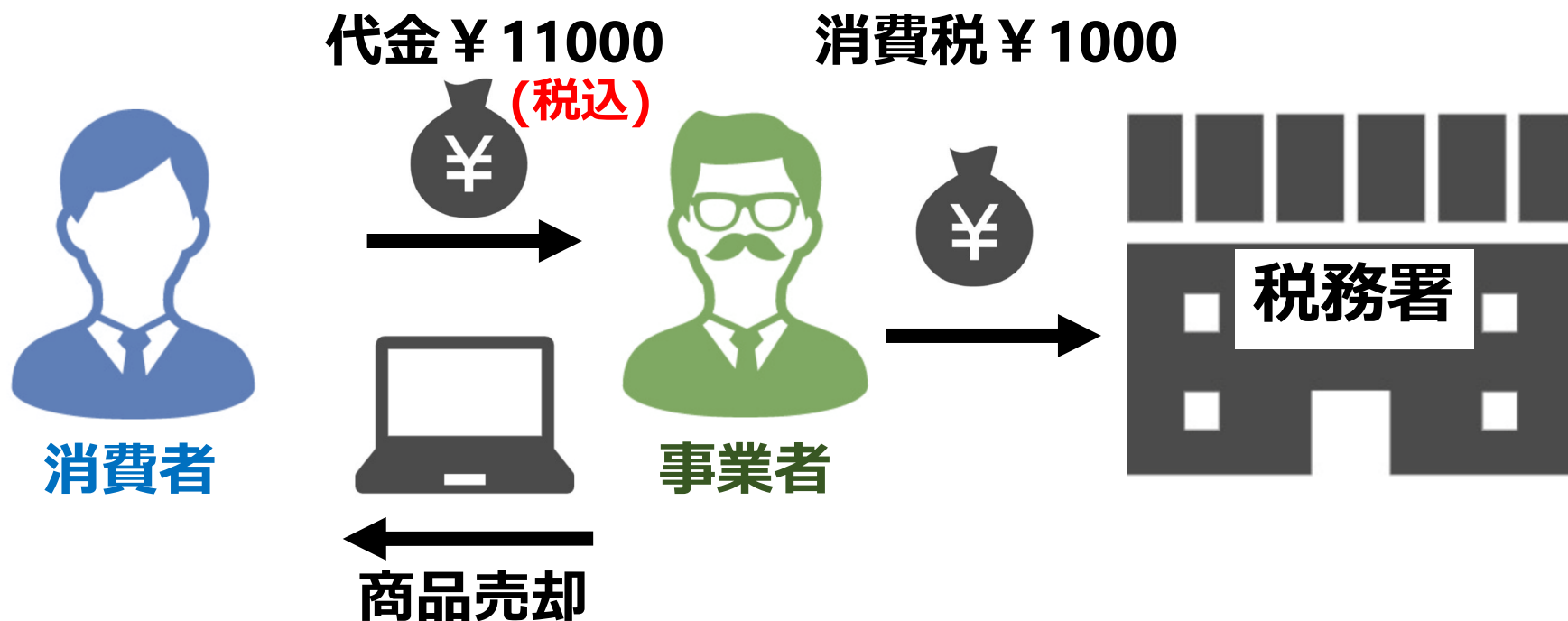
(注)居住用の賃貸借契約に付随する駐車場とは、次のすべてに該当するものをいいます。要件を満たした場合、駐車場賃料を居住用賃貸住宅の賃料に含めることで、非課税となります。

(1)集合住宅に係る駐車場で、入居者1戸当たり1台以上の駐車スペースを確保

(2)自動車の保有の有無にかかわらず割り当てられる等で賃料とは別に駐車場使用料を収受していない

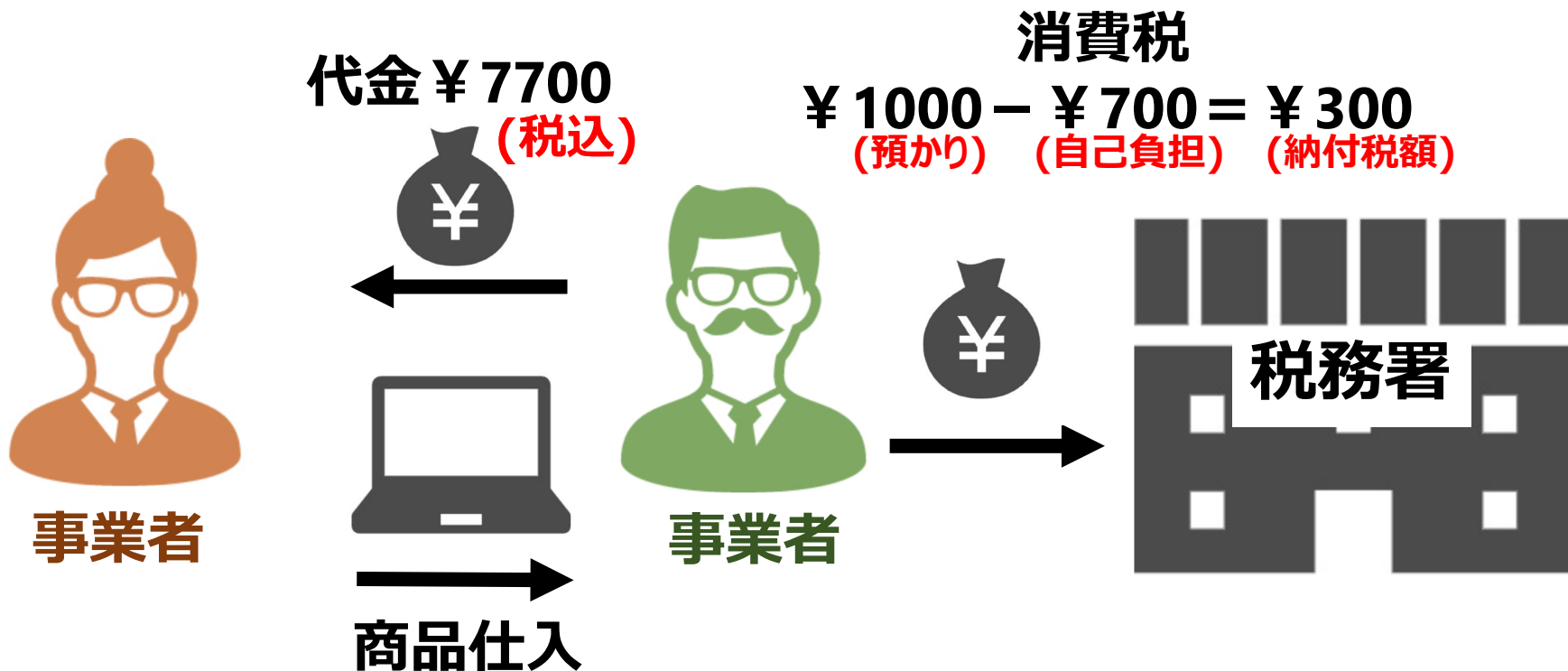
消費税の仕組み

消費税とは、消費者が負担した消費税を事業者が預り、事業者から国に納付される税金です



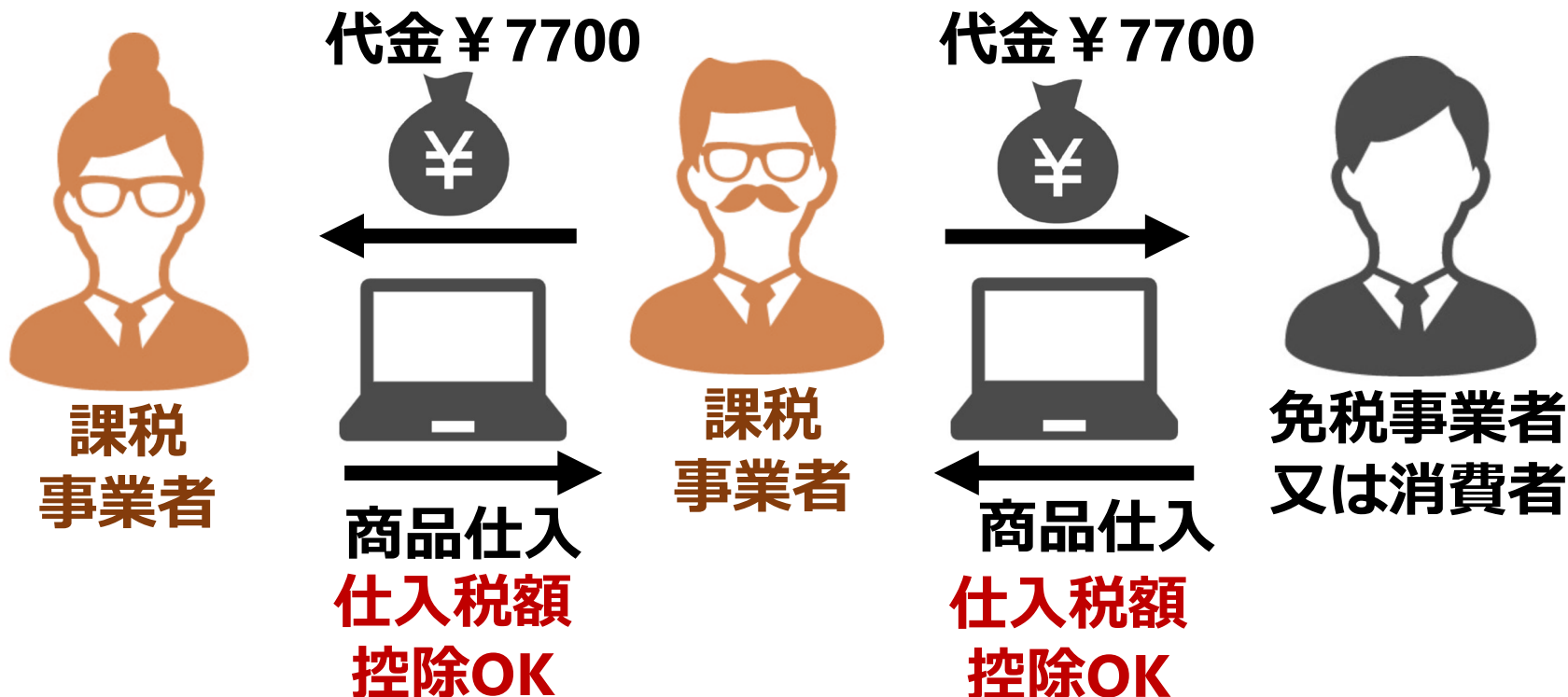
仕入税額控除の仕組み

仕入税額控除とは、
事業者が預かった消費税から
仕入れなどで負担した消費税を控除することをいいます



これまでの仕入税額控除

これまで消費税の納税義務のある事業者（課税事業者）は、課税事業者からの仕入れはもちろんのこと、消費税の納税義務のない者（免税事業者、消費者）からの仕入れについても仕入税額控除ができました



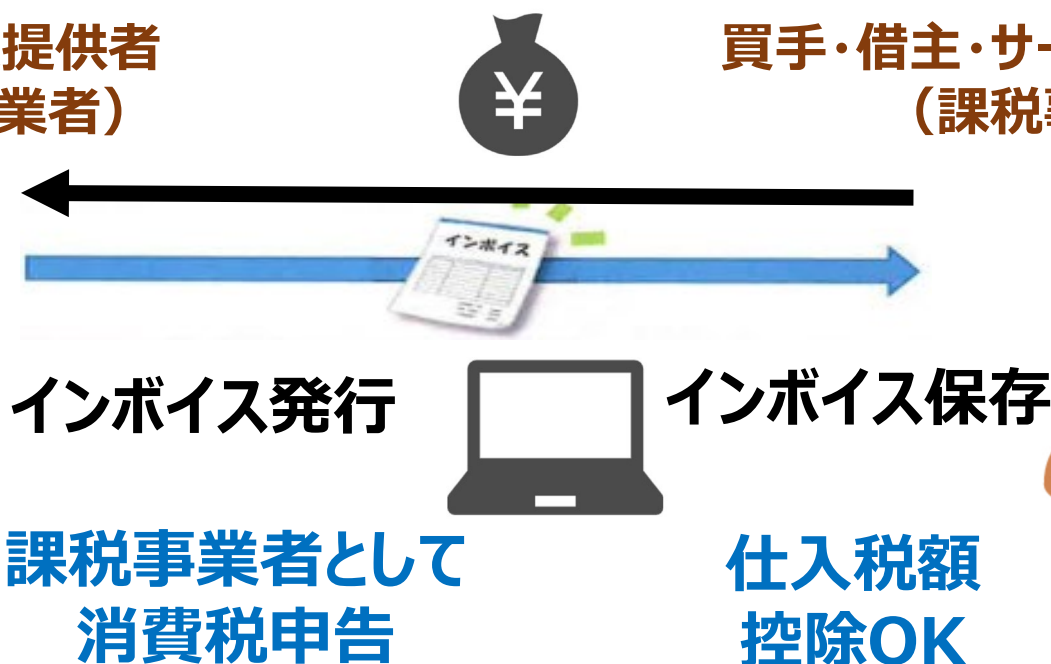
インボイス（適格請求書）制度とは

＜買手＞仕入税額控除のために、売手から交付を受けたインボイスを保存する必要があります。

＜売手＞インボイスを交付するためには、事前にインボイス発行事業者（適格請求書発行事業者）の登録を受ける必要があります、登録を受けると、課税事業者として消費税の申告が必要となります

売手・貸主・サービス提供者
（インボイス発行事業者）

買手・借主・サービスの受け手側
（課税事業者）



インボイス（適格請求書）制度

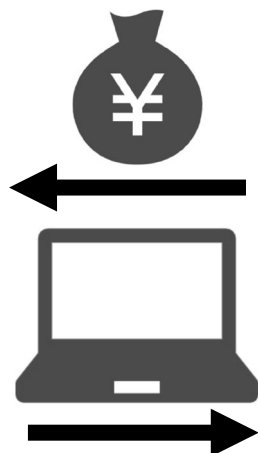
インボイス制度では、これまで仕入税額控除が認められていた
免税事業者・消費者からの仕入れの仕入税額控除ができなくなります

代金 ¥ 7700



課税
事業者

※登録事業者



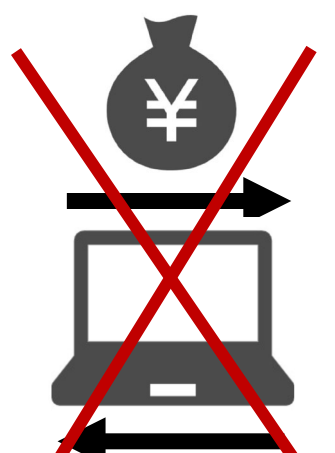
商品仕入

仕入税額
控除OK



課税
事業者

代金 ¥ 7700



商品仕入

仕入税額
控除NG



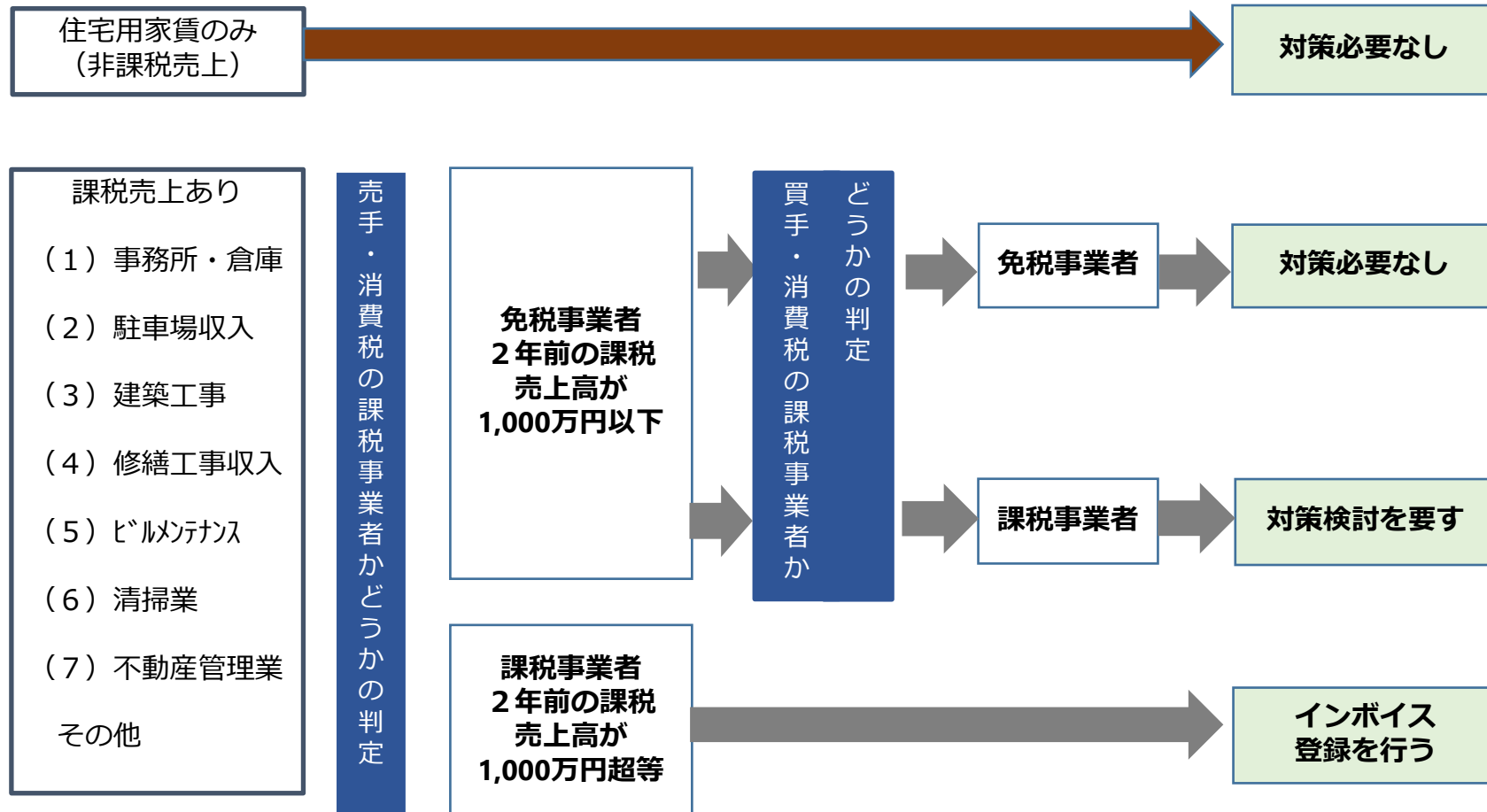
免税事業者
又は消費者

¥ 1000 - ¥ 700 = ¥ 300を納付 ¥ 1000 - ¥ 0 = ¥ 1000を納付

※登録事業者とは、国税庁に自社の情報を登録し、登録番号の発行を受けている課税事業者のこと

適格請求書発行事業者になるかどうかの判定

取引の中に、インボイスに該当するものがあるか検証してみましょう



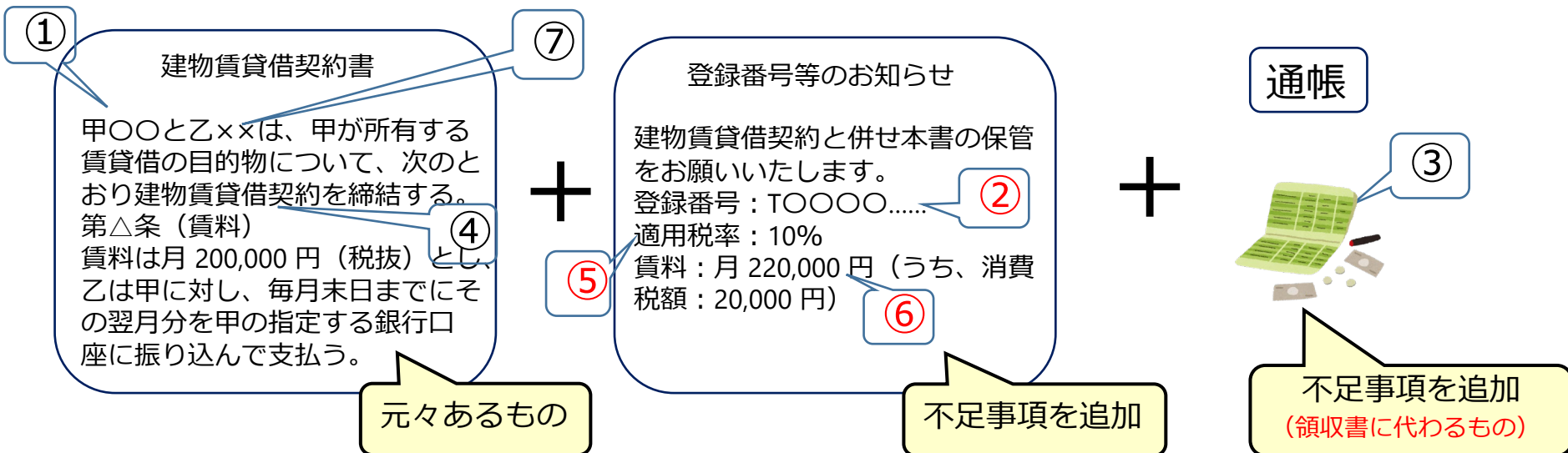
インボイスの記載事項

◎ 賃貸借契約（事業用）における記載例 1

（1）不動産賃貸業のインボイスに必要な記載事項

- ① 発行者（大家さん）の名称
- ② 登録番号
- ③ 取引年月日（賃料の場合、支払日や請求日）
- ④ 取引（賃貸借）の内容
- ⑤ 税率ごとの対価の合計額及び適用税率
- ⑥ 消費税額等
- ⑦ 取引の相手方（借主）の名称

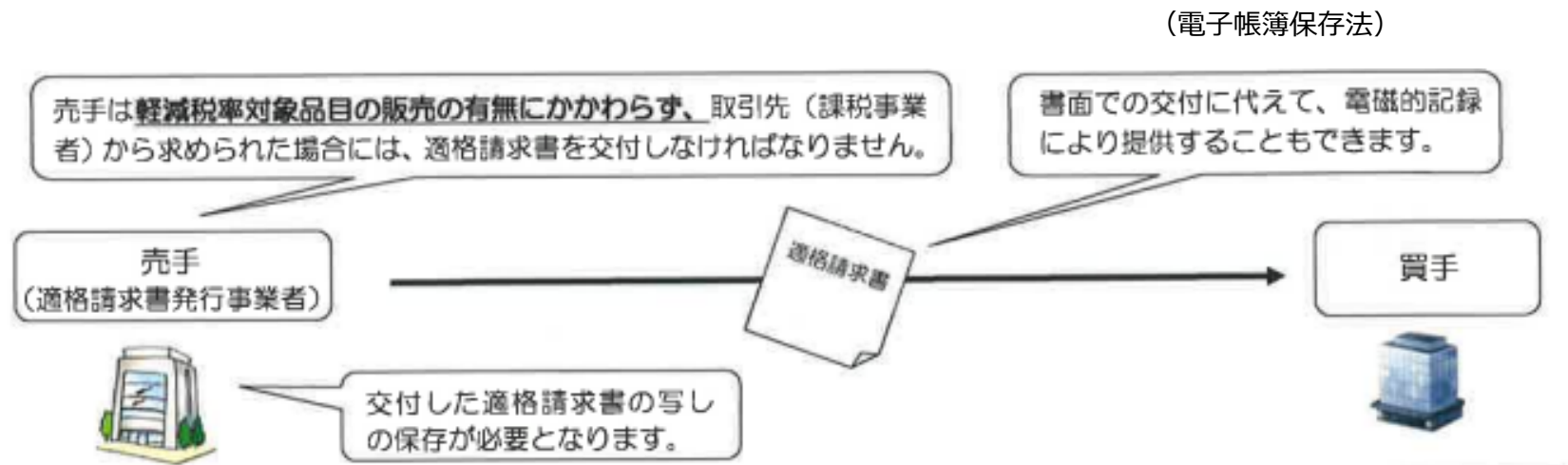
（2）請求書・領収書を発行しない既存契約については、不足事項を通知



インボイス発行事業者の義務（売手側の留意点）

インボイス発行事業者には、取引の相手方（課税事業者に限ります）の求めに応じて、下記の義務が課されます。

- ① インボイスを交付する義務
- ② 交付したインボイスの写しを保存する義務

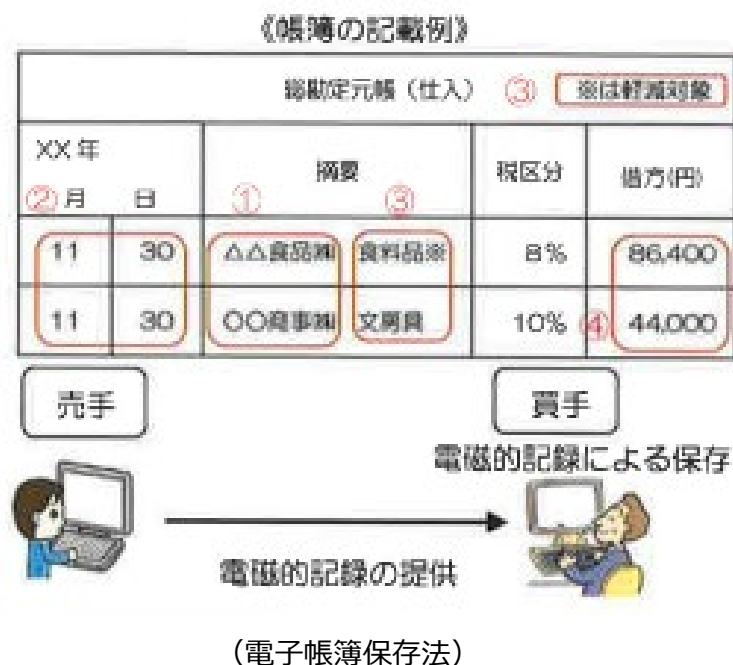


仕入税額控除の要件（買手側の留意点）

インボイス制度の下では、①一定の事項を記載した帳簿及び②請求書等の保存が仕入税額控除の要件となります。

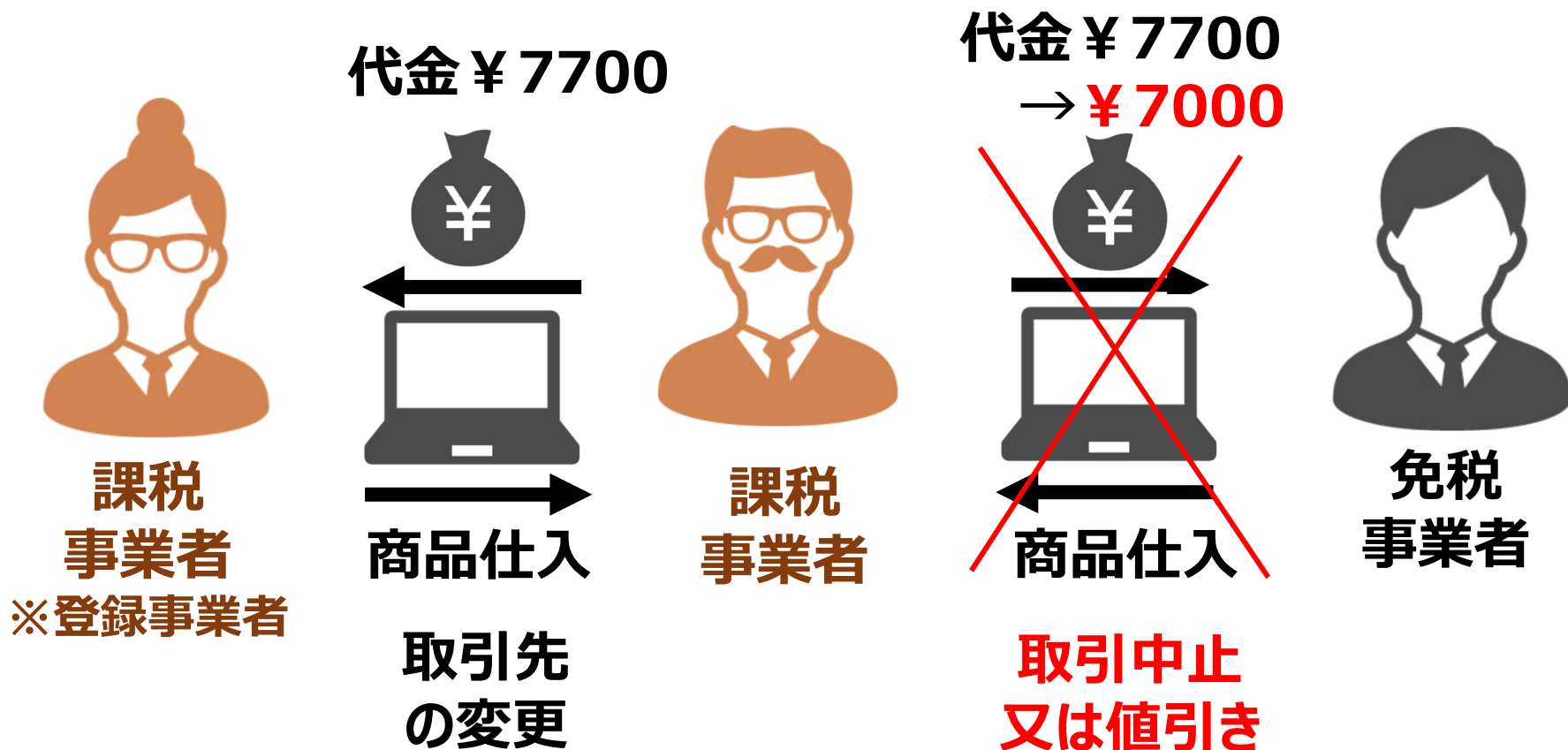
（帳簿の記載事項）

- ①課税仕入れの相手方の氏名又は名称
- ②取引年月日
- ③取引内容
（軽減税率の対象品目である旨→※）
- ④対価の額



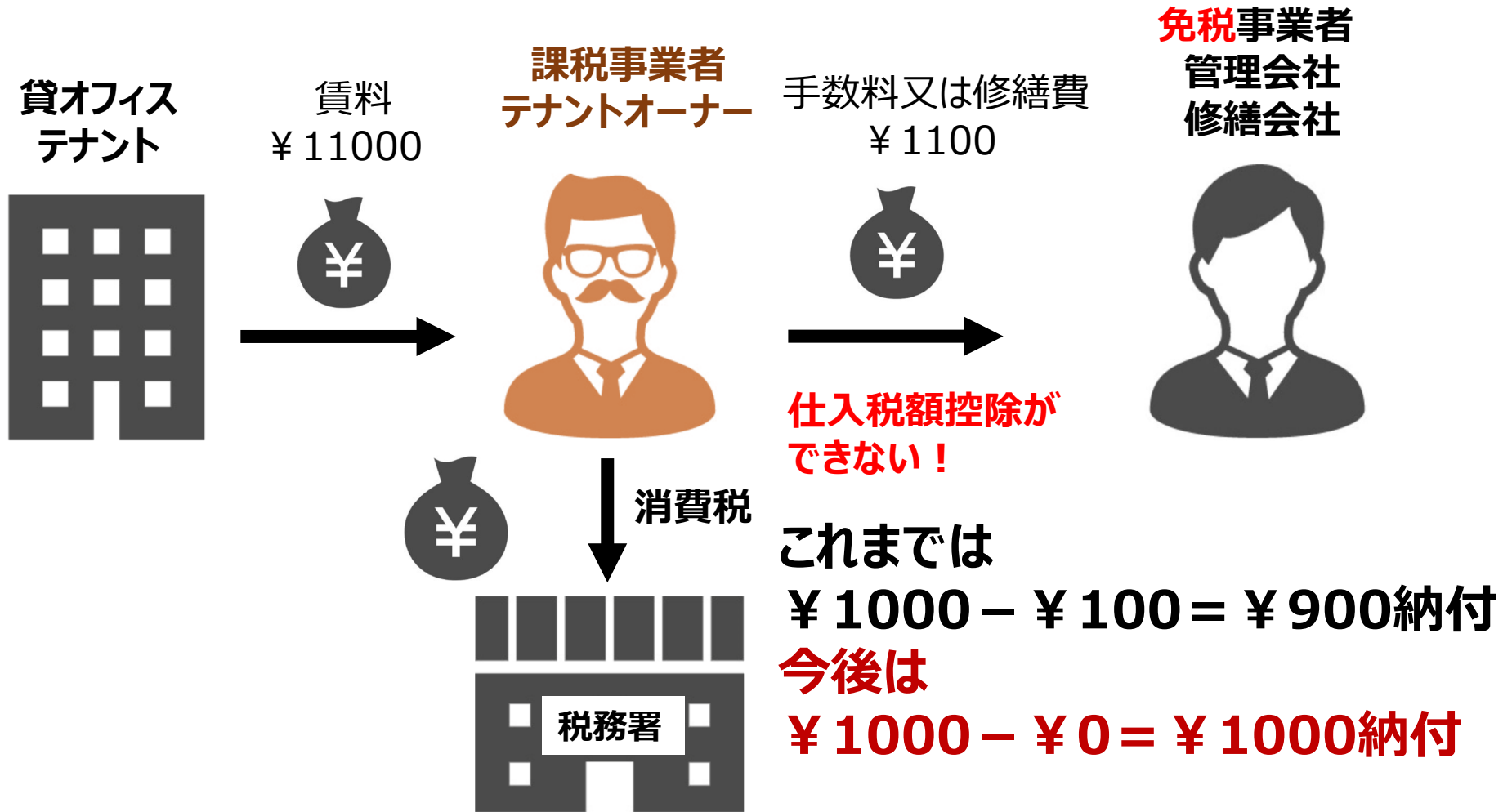
この制度により予想されること

インボイス制度により、これまで免税事業者から仕入れをしていた課税事業者が、①仕入れ先（取引先）を課税事業者に変更、又は②消費税相当額の値引きの要求をすることが予想されます。



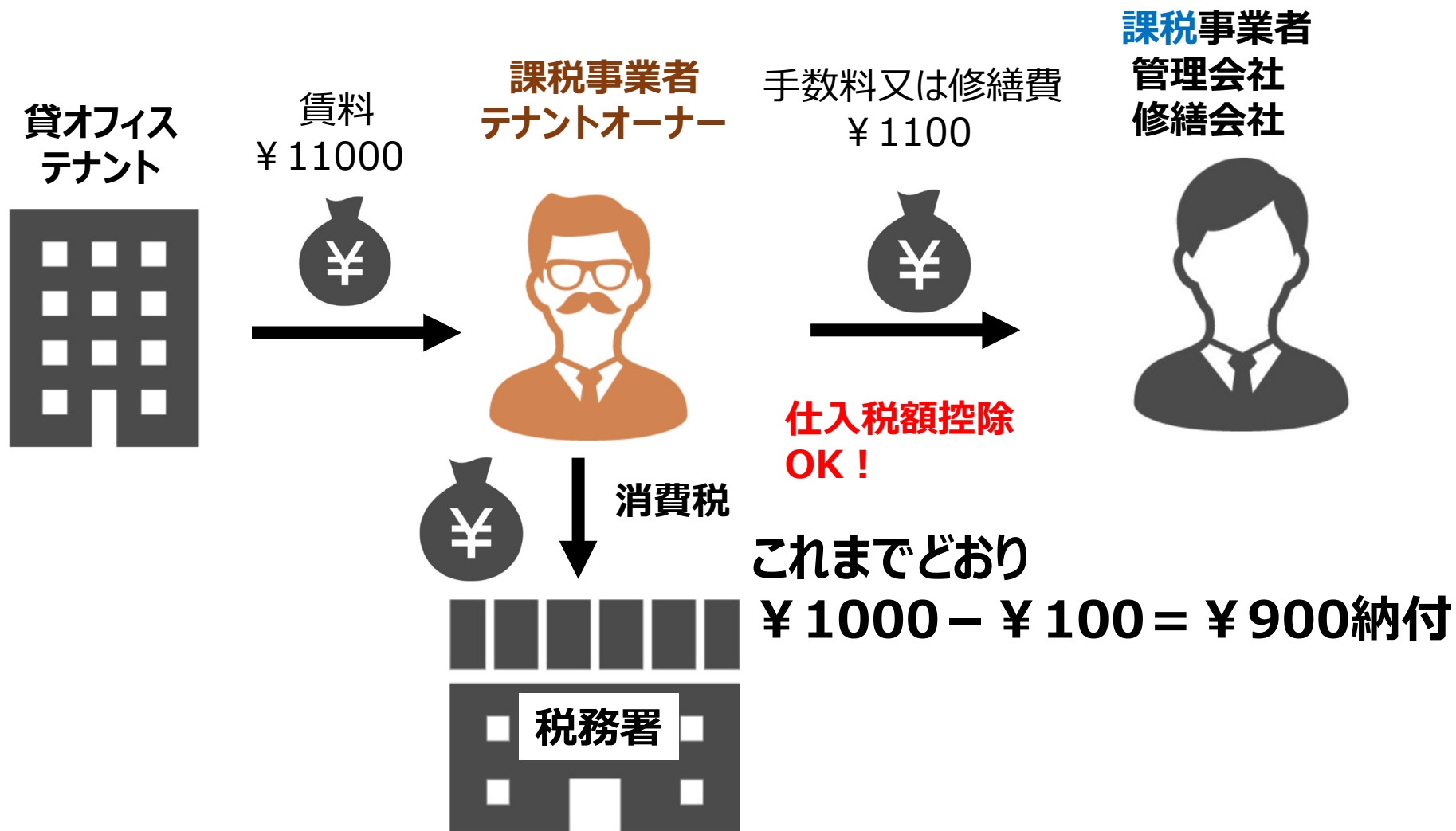
課税事業者のオーナーへの影響

免税事業者である管理会社、修繕会社と取引している場合



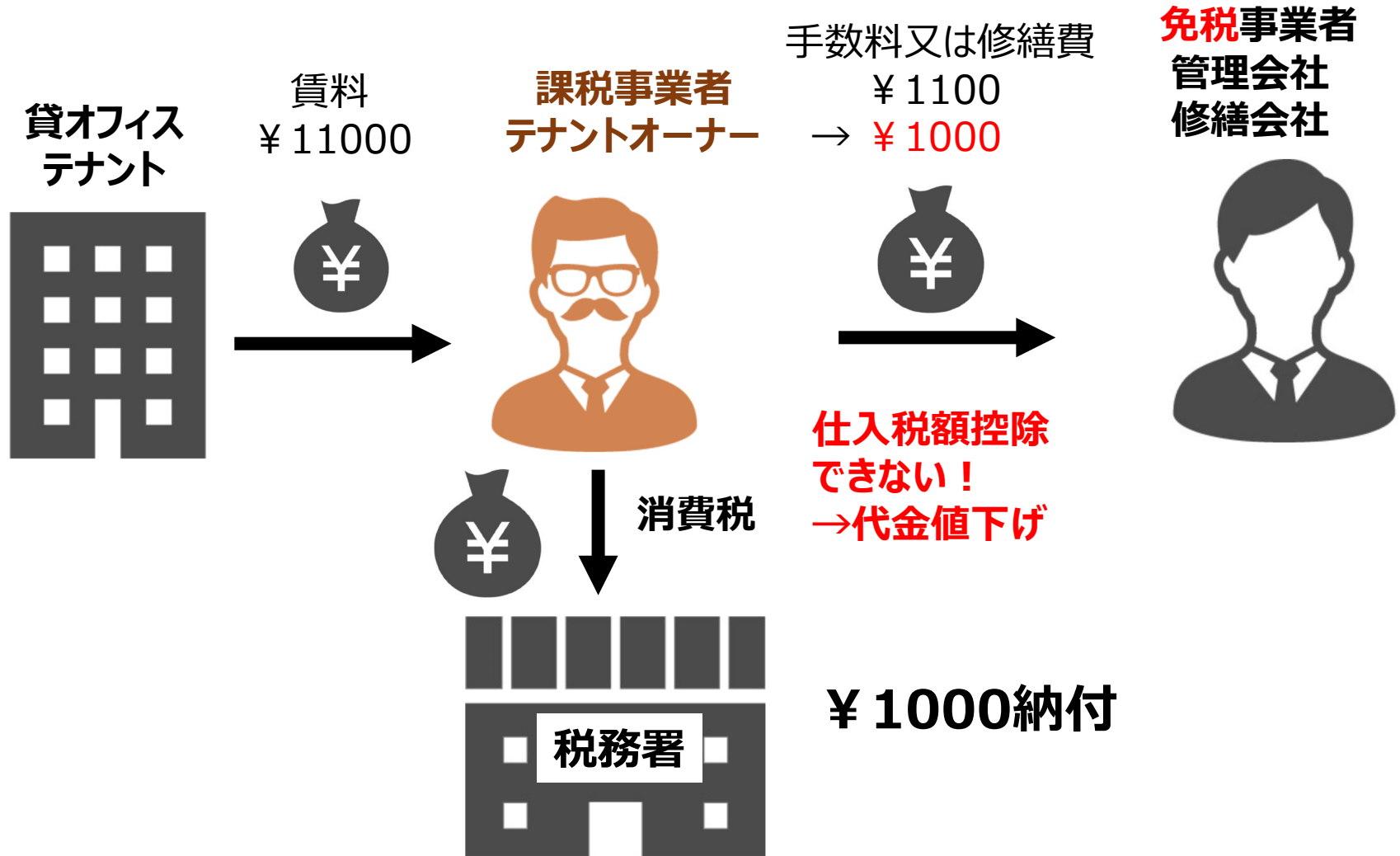
課税事業者のオーナーの対策

① 免税事業者から課税事業者の管理会社、修繕会社に変更する



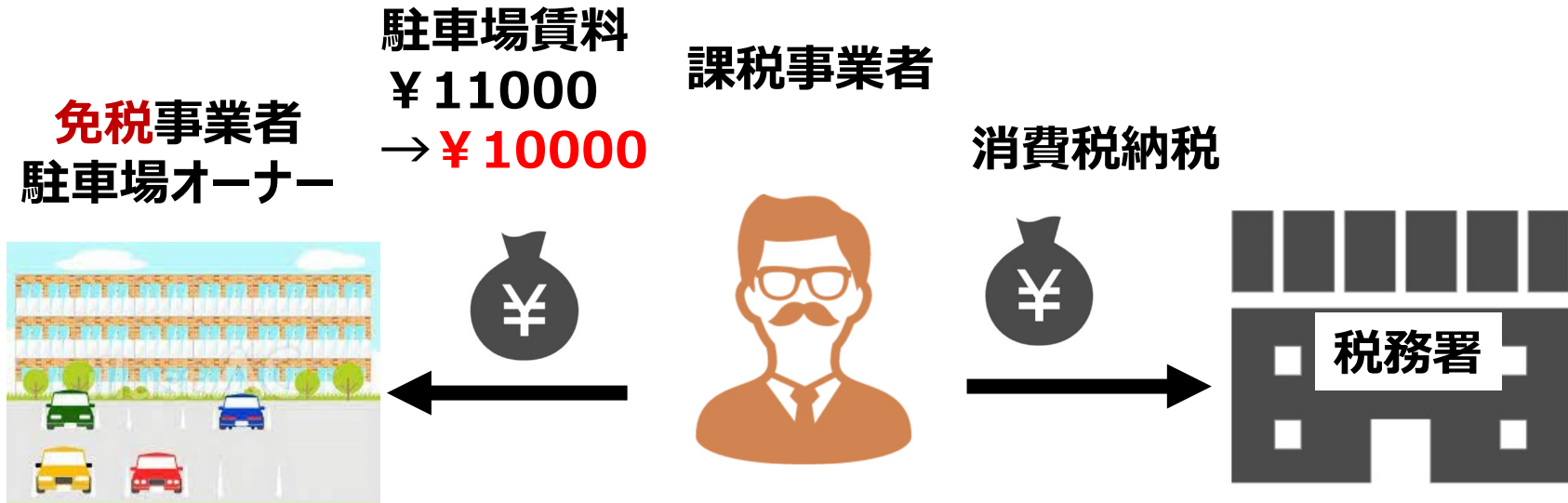
課税事業者のオーナーの対策

② 免税事業者に対して代金の値下げを要求



免税事業者のオーナー（駐車場）への影響

アパート以外に駐車場数台を税別で契約しているオーナーは
課税事業者の借主から
消費税相当額分の値引きを要求されやすくなる



これまでは ¥1000 が仕入税額控除できた
今後は ¥1000 仕入税額控除できないため
借主から値引き又は退去の申し出が
発生しやすくなる

免税事業者のオーナー（駐車場）の対策

アパート以外に駐車場数台を税別で契約しているオーナーは
消費税の免税事業者から課税事業者に変更する



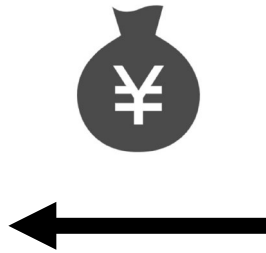
免税事業者の建築業者（一人親方）への影響

一人親方の大工は
課税事業者の建築会社から取引の中止や
消費税相当額分の値引きを要求されやすくなる

免税事業者
建築業者
一人親方



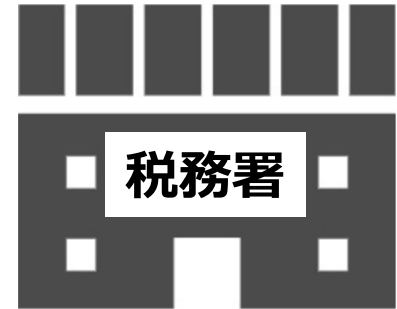
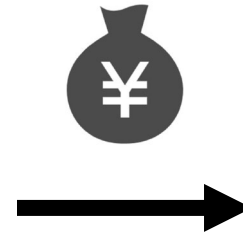
建築費
¥11000



課税事業者
建築会社



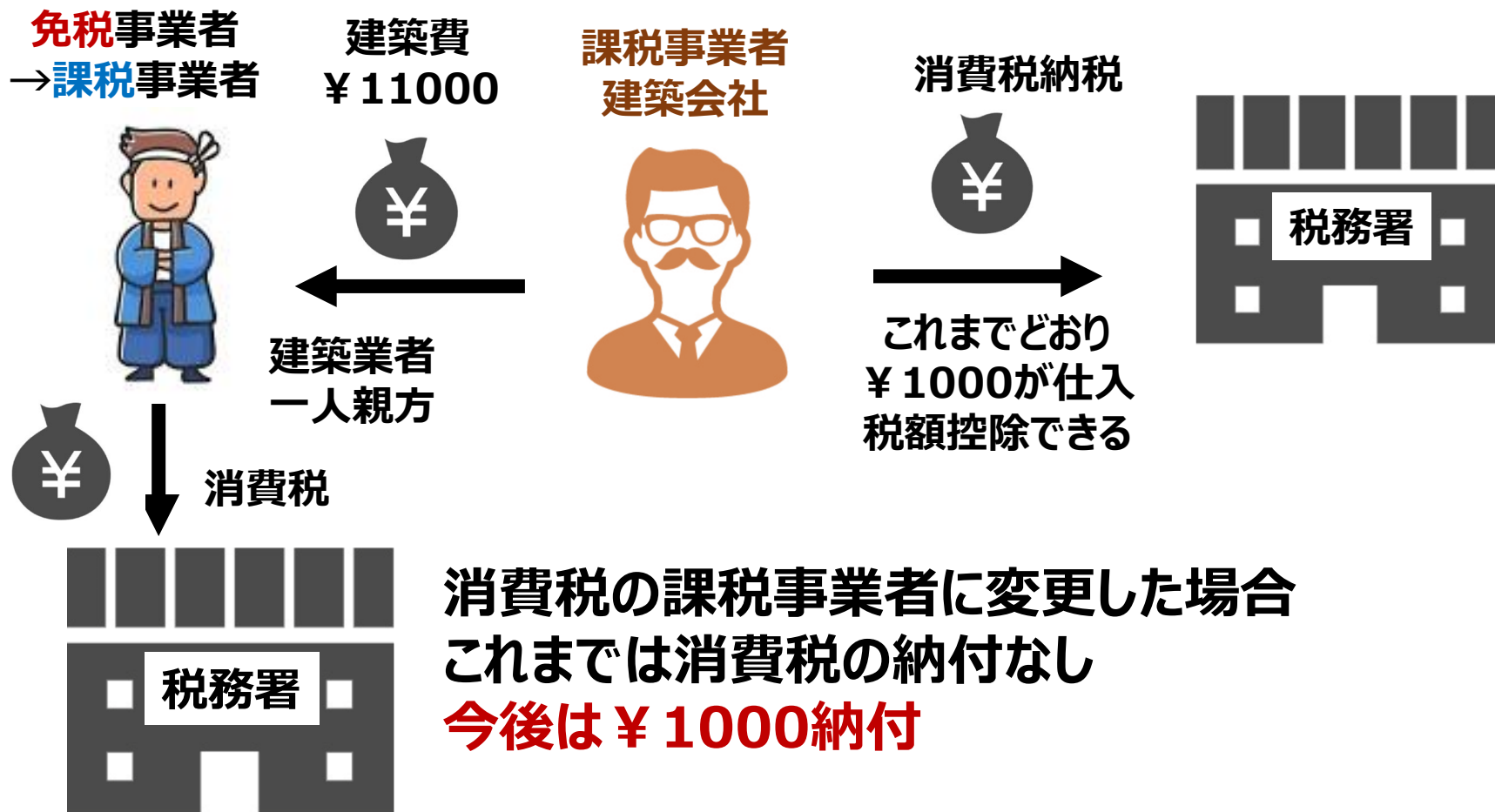
消費税納税



これまでは¥1000が仕入税額控除できた
今後は**¥1000仕入税額控除できない**ため
取引先から値引き又は取引中止の申出が
発生しやすくなる

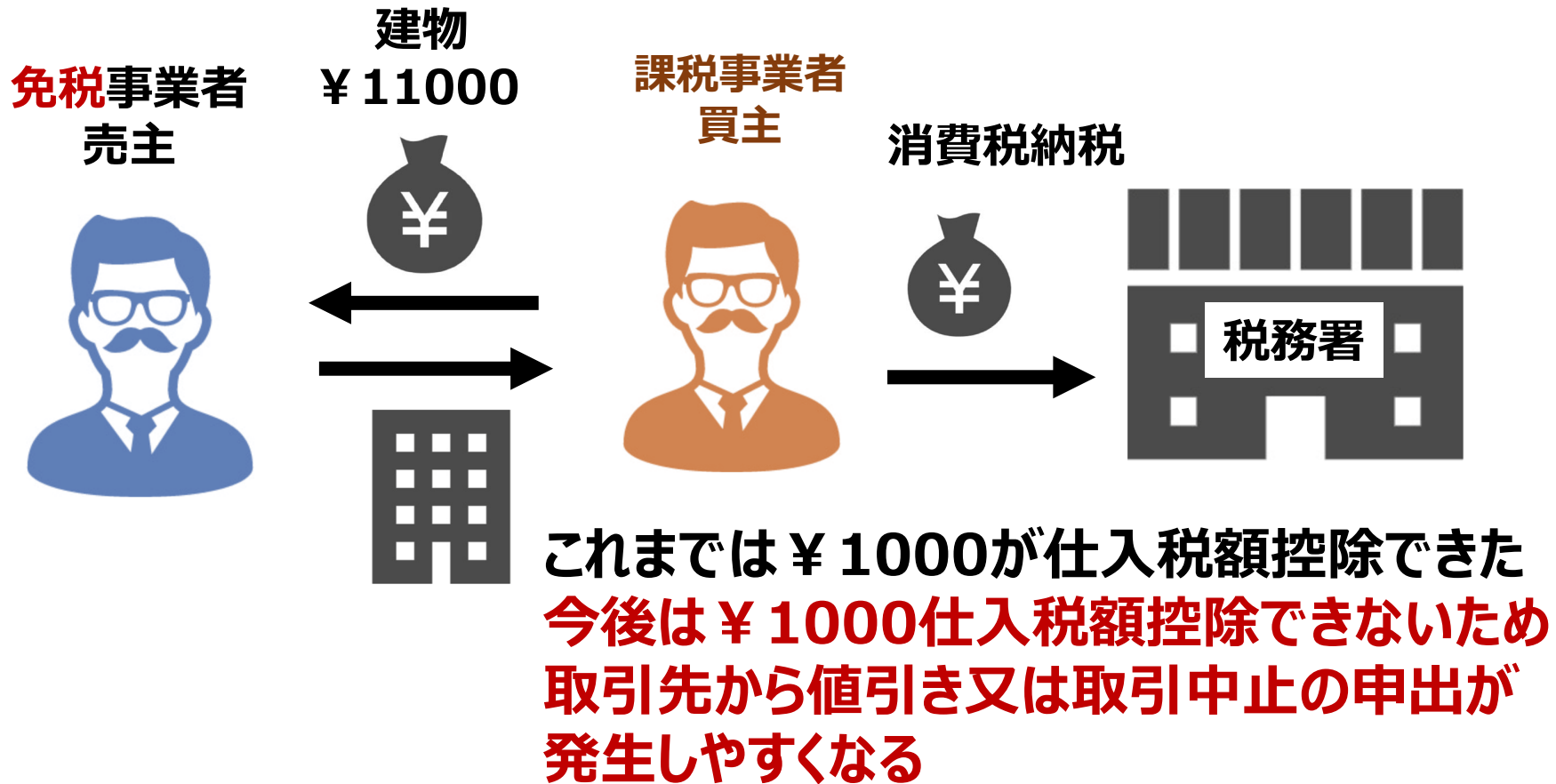
免税事業者の建築業者（一人親方）の対策

一人親方の大工は
消費税の免税事業者から課税事業者に変更する



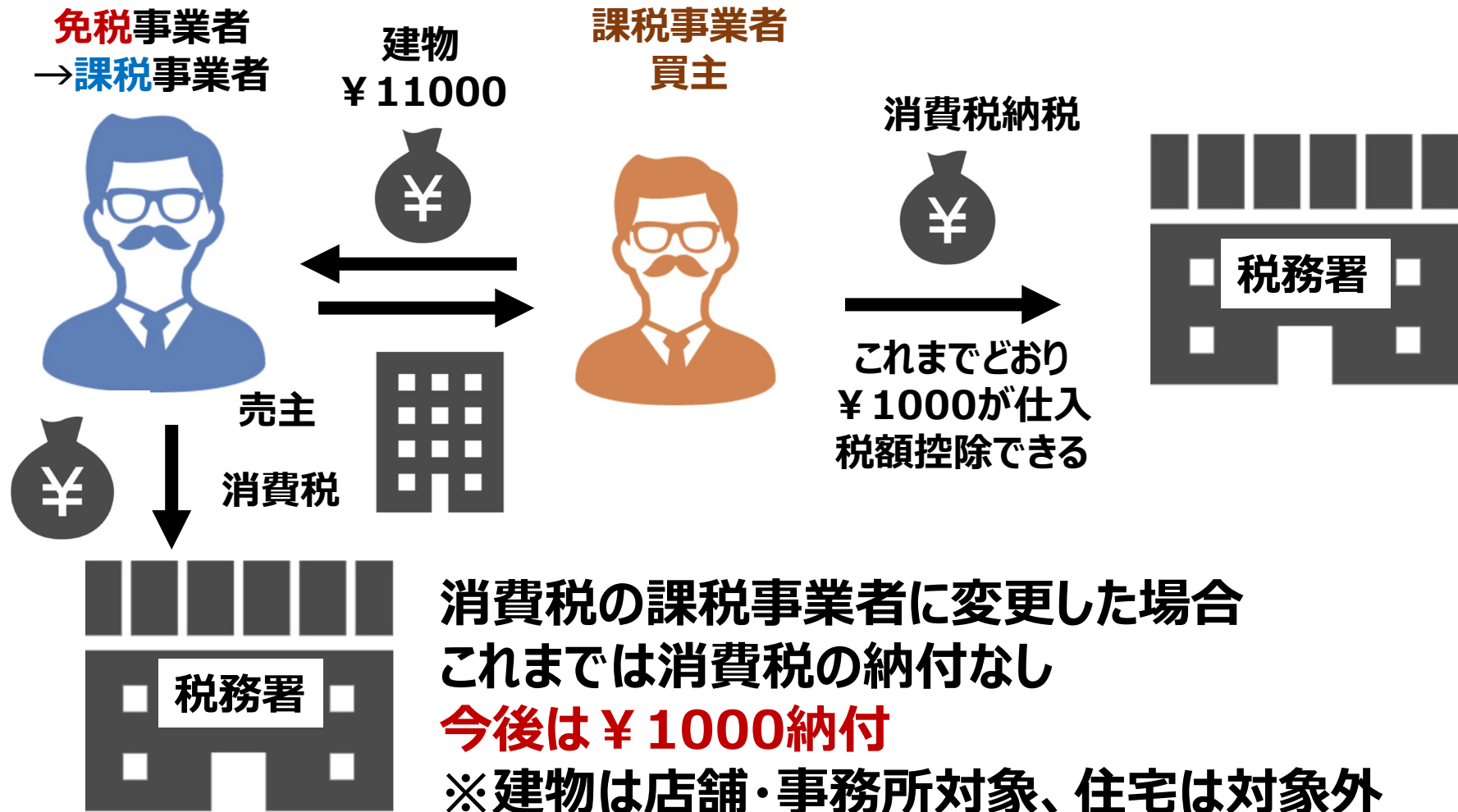
免税事業者の売主への影響(事業用建物等)

課税事業者の買主から取引の中止や
消費税相当額分の値引きを要求されやすくなる



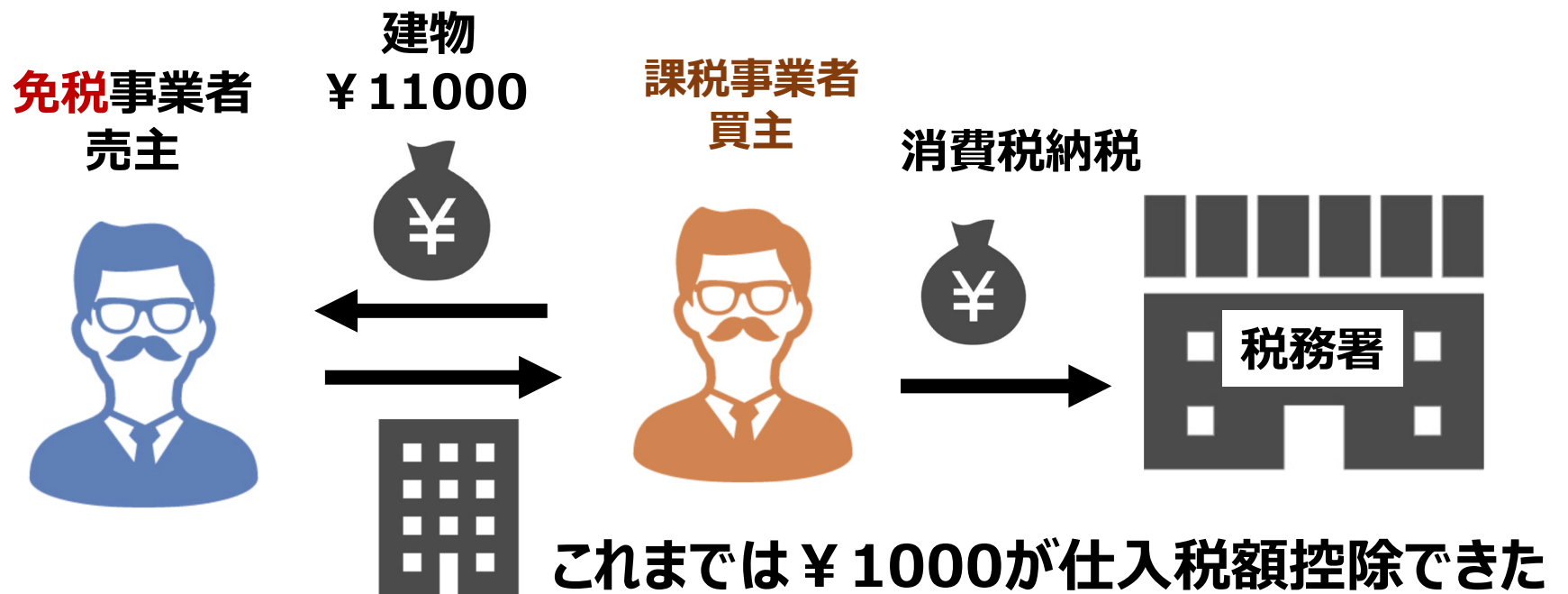
免税事業者の売主の対策

消費税の免税事業者から課税事業者に変更する



免税事業者の売主への影響(マイホーム買取等)

マイホームの買取等についてはインボイスの取り寄せは不要



これまでは¥1000が仕入税額控除できた
今後も¥1000仕入税額控除できる。
宅建業者が適格請求書発行事業者でない
一般の人から棚卸資産を購入する場合は
対象外。

※速報※令和5年税制改正

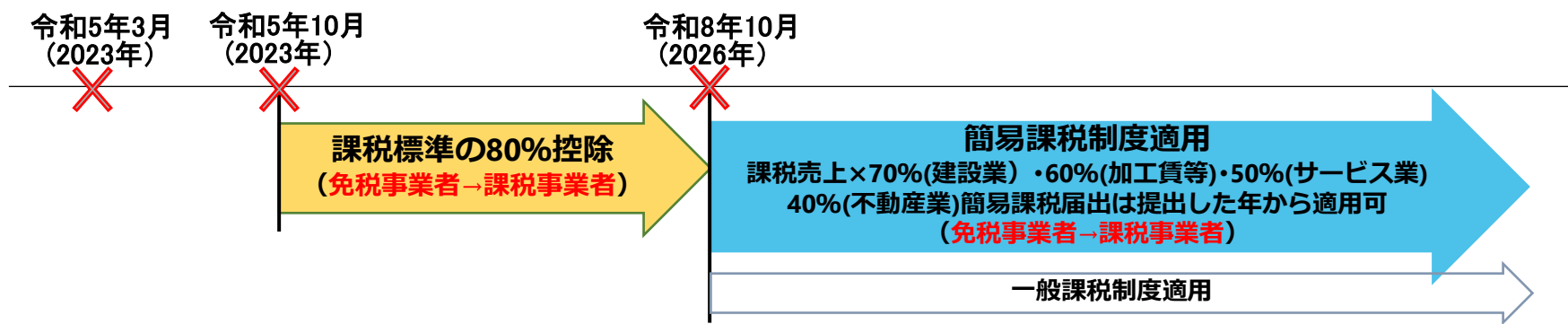
1. 消費税：令和5年税制改正

令和5年税制改正大綱で新設される追加予定の優遇措置

1. 適格請求書発行事業者に係る優遇措置

免税事業者が適格請求書発行事業者となった場合等、令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間については、その課税期間における課税標準の80%を控除することにより、納付税額を当該課税標準額に対する消費税額の20%とすることができる。

また、その事業者が翌課税期間中に簡易課税制度選択届出書を提出した場合、提出した日の属する課税期間から簡易課税制度適用可能に。



2. 基準期間課税売上1億円以下の課税事業者の1万円未満の保存義務特例

基準期間課税売上1億円以下の適格請求書発行事業者の1万円未満の課税仕入れについては、令和11年9月30日まで、一定の帳簿のみの保存で仕入税額控除を認める優遇措置を講ずる。

3. 売り上げに係る対価の返還等に係る税込価額が1万円未満請求書発行免除

1万円未満の売上値引きや手数料差引振込については適格請求書発行不要。

経過措置

- インボイス制度の実施後は、免税事業者や消費者など、適格請求書発行事業者以外から行った課税仕入れに係る消費税額を控除することができなくなる。
- しかし、激変緩和の観点から、免税事業者等からの仕入れについても、インボイス制度実施後6年間は仕入税額相当額の一定割合を控除可能な経過措置が設けられている。

令和元年10月
(2019年)

令和5年10月
(2023年)

令和8年10月
(2026年)

令和11年10月
(2029年)

軽減税率実施

インボイス制度実施

4年

区分記載請求書等保存方式

免税事業者からの仕入れにつき
全額控除可能

3年

免税事業者からの仕入れにつき
80%控除可能*

3年

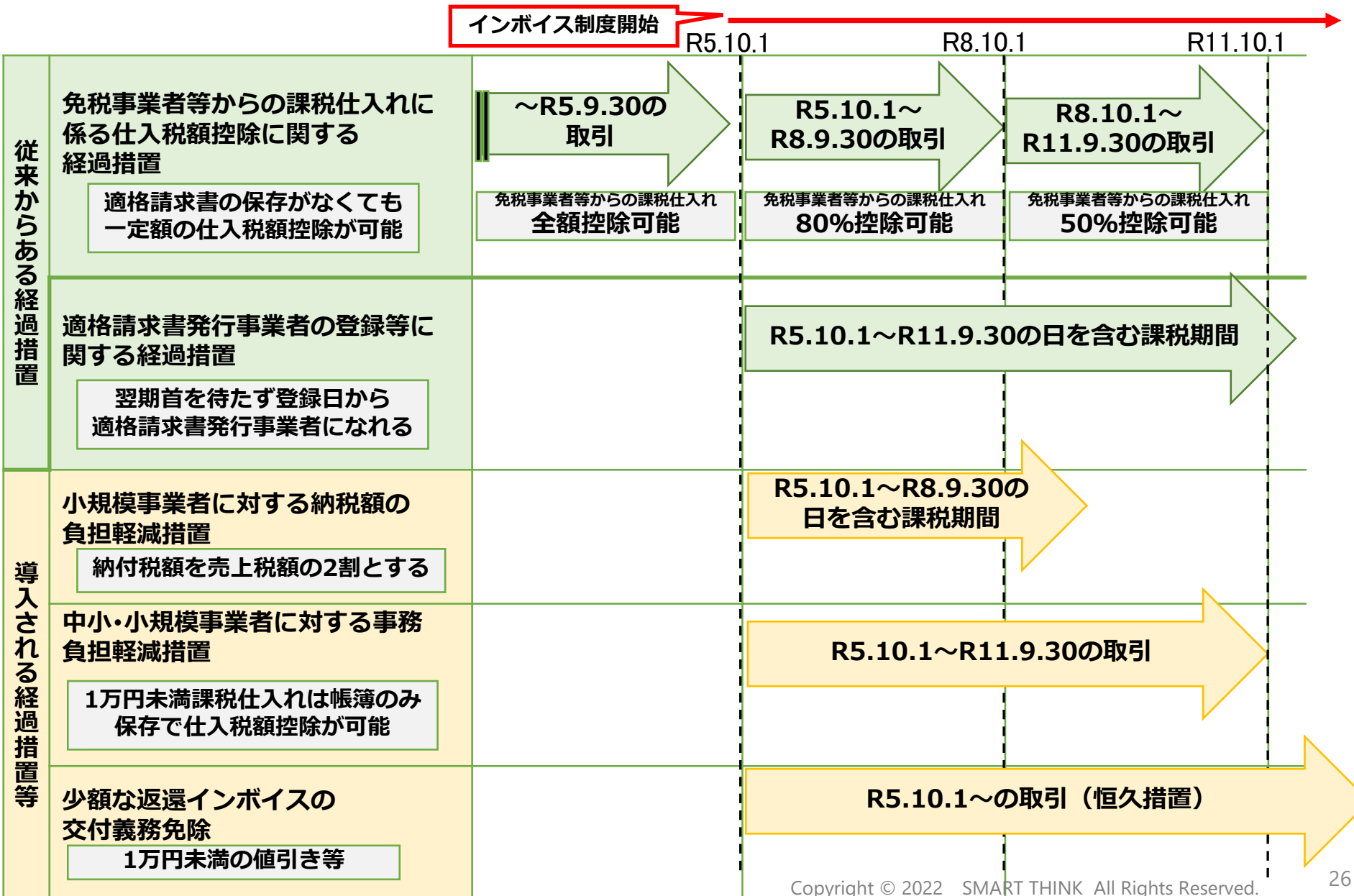
免税事業者からの仕入れにつき
50%控除可能*

控除不可

インボイス制度の実施に当たり、10年間の経過措置期間を設けている

(免税事業者はこの間に、課税事業者への転換の要否を見極めながら対応を検討)

参考：インボイス制度の主な経過措置等



※速報※令和5年税制改正

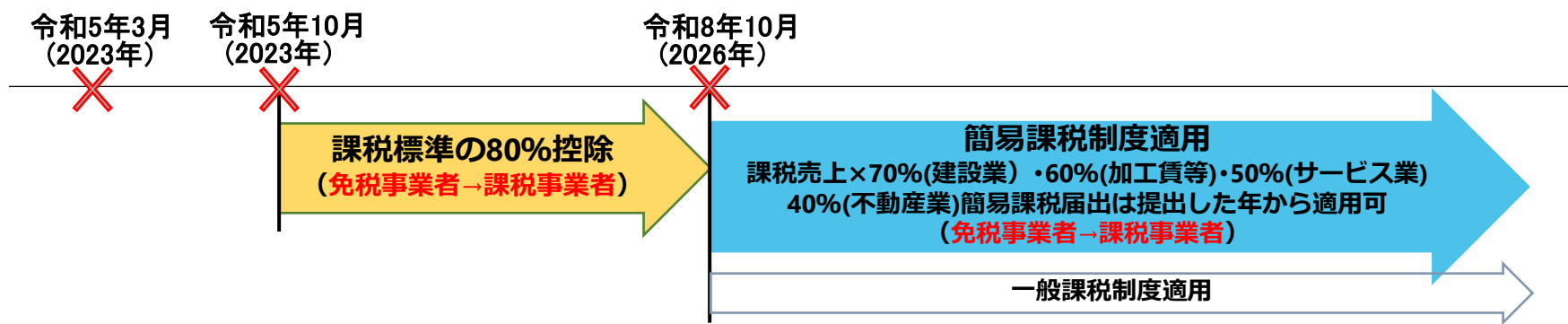
1. 消費税：令和5年税制改正

令和5年税制改正大綱で新設される追加予定の優遇措置

1. 適格請求書発行事業者に係る優遇措置

免税事業者が適格請求書発行事業者となった場合等、令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間については、その課税期間における課税標準の80%を控除することにより、納付税額を当該課税標準額に対する消費税額の20%とすることができる。

また、その事業者が翌課税期間中に簡易課税制度選択届出書を提出した場合、提出した日の属する課税期間から簡易課税制度適用可能に。



2. 基準期間課税売上1億円以下の課税事業者の1万円未満の保存義務特例

基準期間課税売上1億円以下の適格請求書発行事業者の1万円未満の課税仕入れについては、令和11年9月30日まで、一定の帳簿のみの保存で仕入税額控除を認める優遇措置を講ずる。

3. 売り上げに係る対価の返還等に係る税込価額が1万円未満請求書発行免除

1万円未満の売上値引きや手数料差引振込については適格請求書発行不要。

消費税の改正：小規模事業者に対する納税額の負担軽減措置

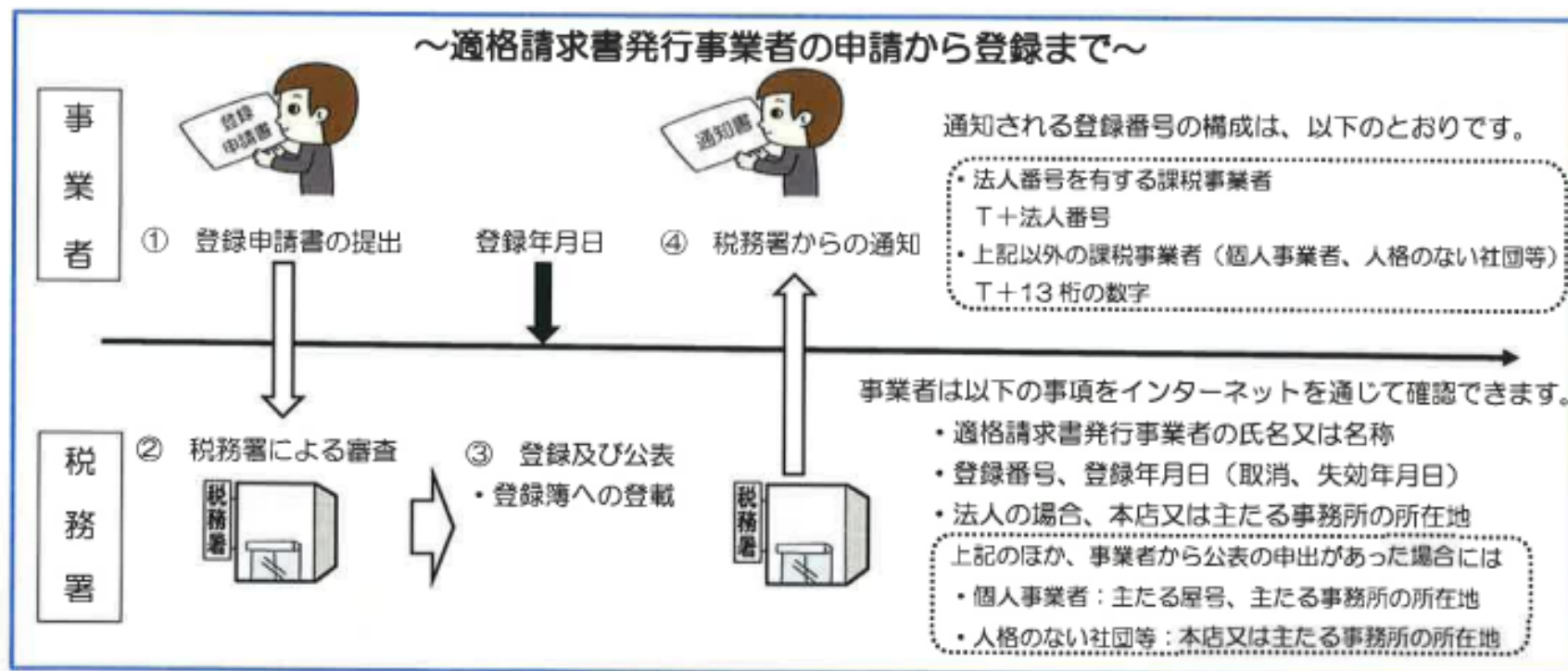
- 適格請求書発行事業者の令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する各課税期間において、免税事業者が適格請求書発行事業者となったことまたは課税事業者選択届出書を提出したことにより課税事業者となる場合には、その課税期間における納付税額を課税標準額に対する消費税額の2割とすることができることとする。
- 課税期間の特例の適用を受ける課税期間及び令和5年10月1日前から課税事業者選択届出書の提出により引き続き課税事業者となる課税期間については、適用しない。
- 適格請求書発行事業者がこの措置の適用を受けようとする場合には、確定申告書にその旨を付記するものとする。
- 課税事業者選択届出書を提出したことにより令和5年10月1日の属する課税期間から課税事業者となる適格請求書発行事業者がその課税期間に課税事業者選択不適用届出書を提出した時は、その課税期間から課税事業者選択届出書は効力を失うこととする。
- この措置の適用を受けた適格請求書発行事業者が、その適用を受けた課税期間の翌課税期間中に、簡易課税制度選択届出書を提出したときは、その提出した日の属する課税期間から簡易課税適用を認める。(平成28年制度の改正法附則51の2)

基準期間の課税売上高	改正前	改正後	
	課税方式	令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間	左の翌課税期間以降
5,000万円超	本則課税	本則課税	本則課税
5,000万円以下1,000万円超	本則 or 簡易課税	本則 or 簡易課税	本則 or 簡易課税
1,000万円以下 インボイス発行・課税事業者選択	本則 or 簡易課税	本則 or 簡易課税 or 売上税額の2割措置	本則 or 簡易課税
1,000万円以下(上記以外)	(原則)免税	(原則)免税	(原則)免税

★確定申告書にその旨を付記することで適用されるため、事前の届出は不要
 ★令和8年9月30日までの期間内であっても、基準期間における課税売上高が1,000万円を超える事業者は適用不可

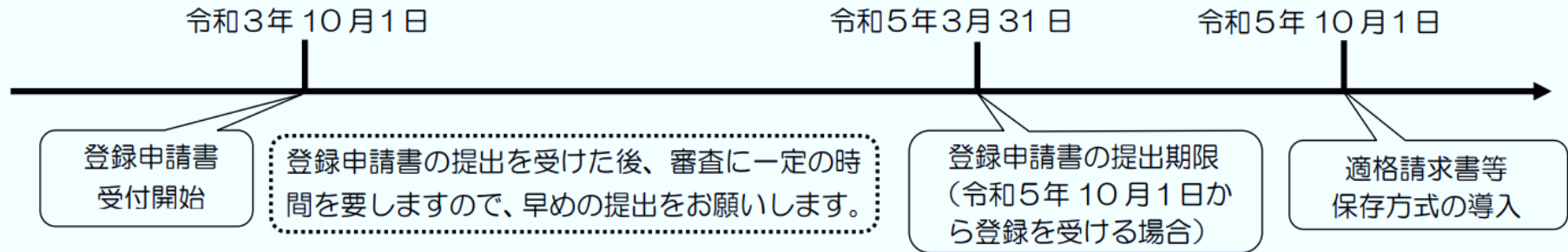
適格請求書発行事業者の申請から登録まで

- ・ 適格請求書を交付できるのは、適格請求書発行事業者のみです
- ・ 適格発行事業者になるためには、税務署長に「登録申請書」を提出し登録を受けることが必要です。
- ・ 適格請求書発行事業者は課税事業者である必要があるため、基準期間の課税売上高が1000万円以下でも課税事業者です。



登録申請スケジュール

登録申請書は、令和3年10月1日から提出可能です。適格請求書等保存方式が導入される令和5年10月1日から登録を受けるためには、原則として、令和5年3月31日まで（ただし、困難な事情がある場合には、令和5年9月30日まで）に登録申請書を提出する必要があります。



令和5年10/1から施行、登録事業者になるには施行開始までに次の手続きが必要

1. 「適格請求書発行事業者」の登録申請

令和5年10月1日から事業者となるためには、令和5年9月15日までに「適格請求書発行事業者」の登録申請が必要。期限を過ぎて登録申請をした場合、10月1日からではなく翌事業年度からしか適格請求書を発行することができない。

なお、登録申請に伴う経過措置として期限内に登録申請をした免税事業者は、次の「消費税課税事業者選択届出書」の提出が不要になる。

※令和5年税制改正大綱により、免税事業者が当該課税期間の初日から適格請求書発行事業者の登録申請する場合について等の提出期限緩和措置あり。

2. 「消費税課税事業者選択届出書」の提出

免税事業者が令和5年4月1日以降に「適格請求書発行事業者」の登録申請をする場合には、「消費税課税事業者選択届出書」を提出しなければならない。

3. 「消費税簡易課税制度選択届出書」の提出(簡易課税が有利な場合のみ)

インボイス（適格請求書）制度の注意点まとめ

- ① **売手がインボイス発行事業者**となって、買手に**インボイスを交付**しなければなりません。
- ② インボイスには、**登録番号、税率ごとに区分して合計した対価の額、適用税率（10%、8%）、税率毎に区分した消費税額等**を記載しなければなりません。
- ③ **消費税の端数処理**は、商品ごとではなく、**1つの請求書単位**で行うようシステム変更する必要があります。
- ④ **売手**は交付した**インボイスの写しを保管**しなければなりません。
- ⑤ **買手**は交付を受けた**インボイスを保管**しなければなりません。
インボイスの保管がない場合には、**仕入税額控除が受けられません**。
- ⑥ **買手**は**免税事業者からの仕入について継続するか、値段をどうするか**（消費税分の値下等）を**検討**する必要があります。
- ⑦ **自社が免税事業者の場合、インボイス発行事業者（登録事業者）となるか**検討する必要があります。
登録番号を取得した場合、基準期間の課税売上高が1000万円以下であっても消費税の申告納税が必要となります。
- ⑧ **免税事業者からの課税仕入は仕入税額控除できないのが原則**ですが、**段階的に控除ができなくなる**（最初3年間80%控除、次の3年間50%控除）という**経過措置6年間**があります。

ありがとうございました

■ 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします

■ 税金相談では下記の方がご相談できます。

- アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
- 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
- 相続が発生し相続税の申告が必要な方
- 現在の不動産所得の申告に不安のある方
- 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
- 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方

■ 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。

■ 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

HP:<https://smtt.co.jp> MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

