

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 賃貸オーナーはインボイス事業者になるべきか？

〒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

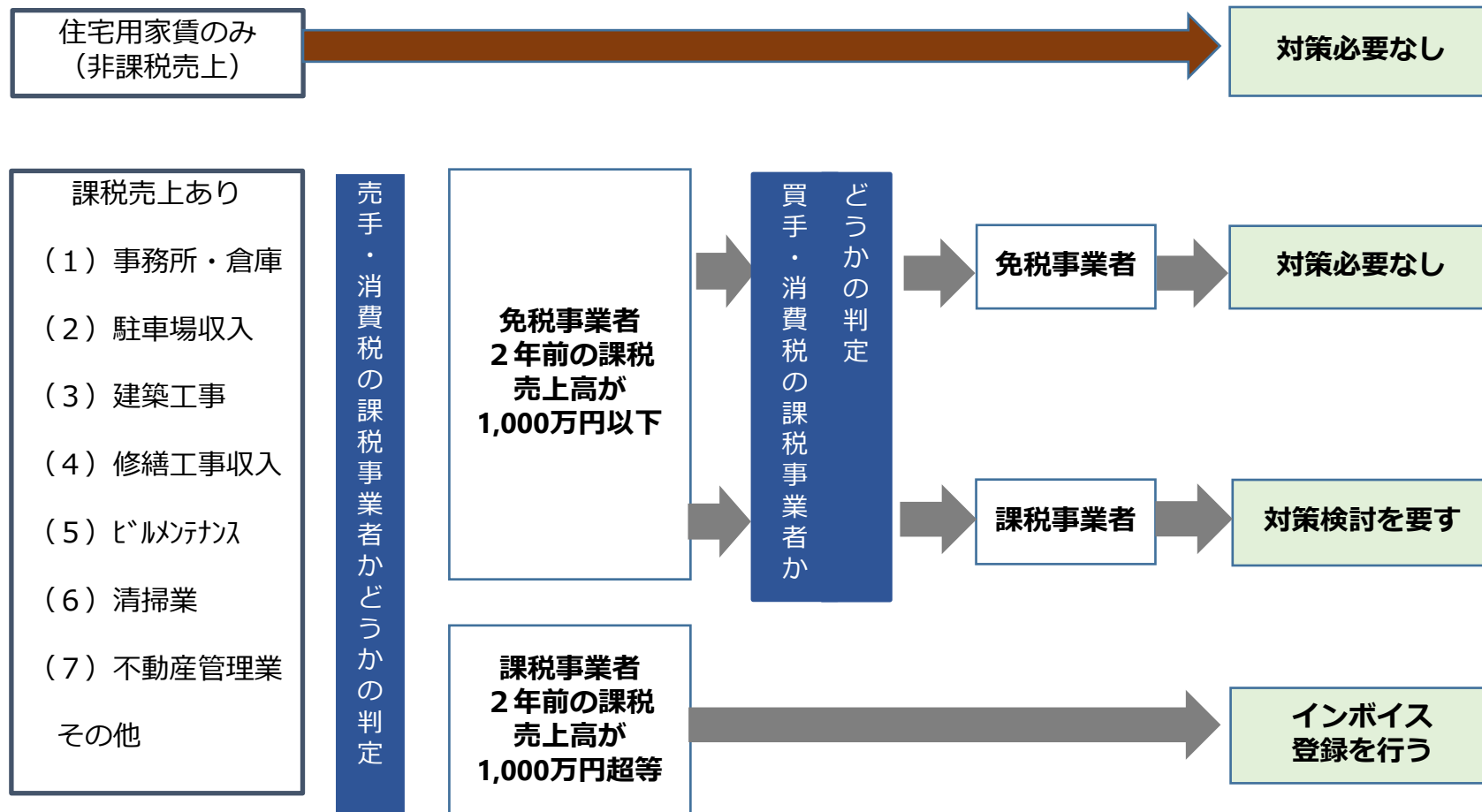
(注)居住用の賃貸借契約に付随する駐車場とは、次のすべてに該当するものをいいます。要件を満たした場合、駐車場賃料を居住用賃貸住宅の賃料に含めることで、非課税となります。

(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

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



※速報※令和5年税制改正

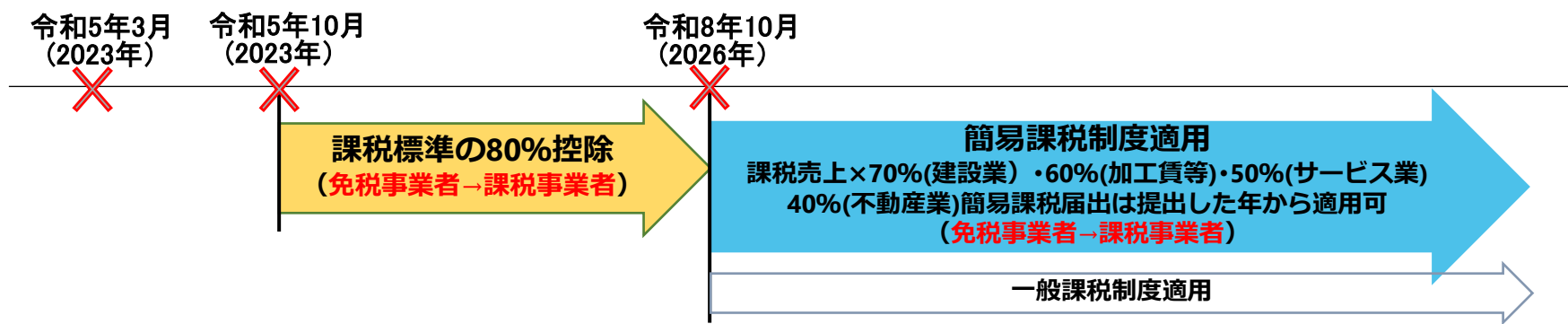
1. 消費税：令和5年税制改正

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。

インボイスの記載事項

1. インボイス登録番号を記載する者

契約の種類	売手(サービスを提供する側)	買手(サービスを受ける側)	インボイス登録番号を記載する者
賃貸借契約	賃貸オーナー	賃借人	賃貸オーナー
転貸借契約	サブリース会社	転借人	サブリース会社
管理委託契約	賃貸オーナー	管理会社	管理会社
サブリース契約	賃貸オーナー	サブリース会社	賃貸オーナー
業務委託契約	管理会社・サブリース会社	工事業者等	工事業者等

2. 媒介者交付特例

※不動産会社等が賃貸オーナーを代理して、インボイスを提供することが可能です。

- ① 賃貸オーナー及び不動産会社等が共にインボイス登録をしていること
- ② 賃貸オーナーが不動産会社等に自らがインボイスの登録を受けていることを取引前までに通知

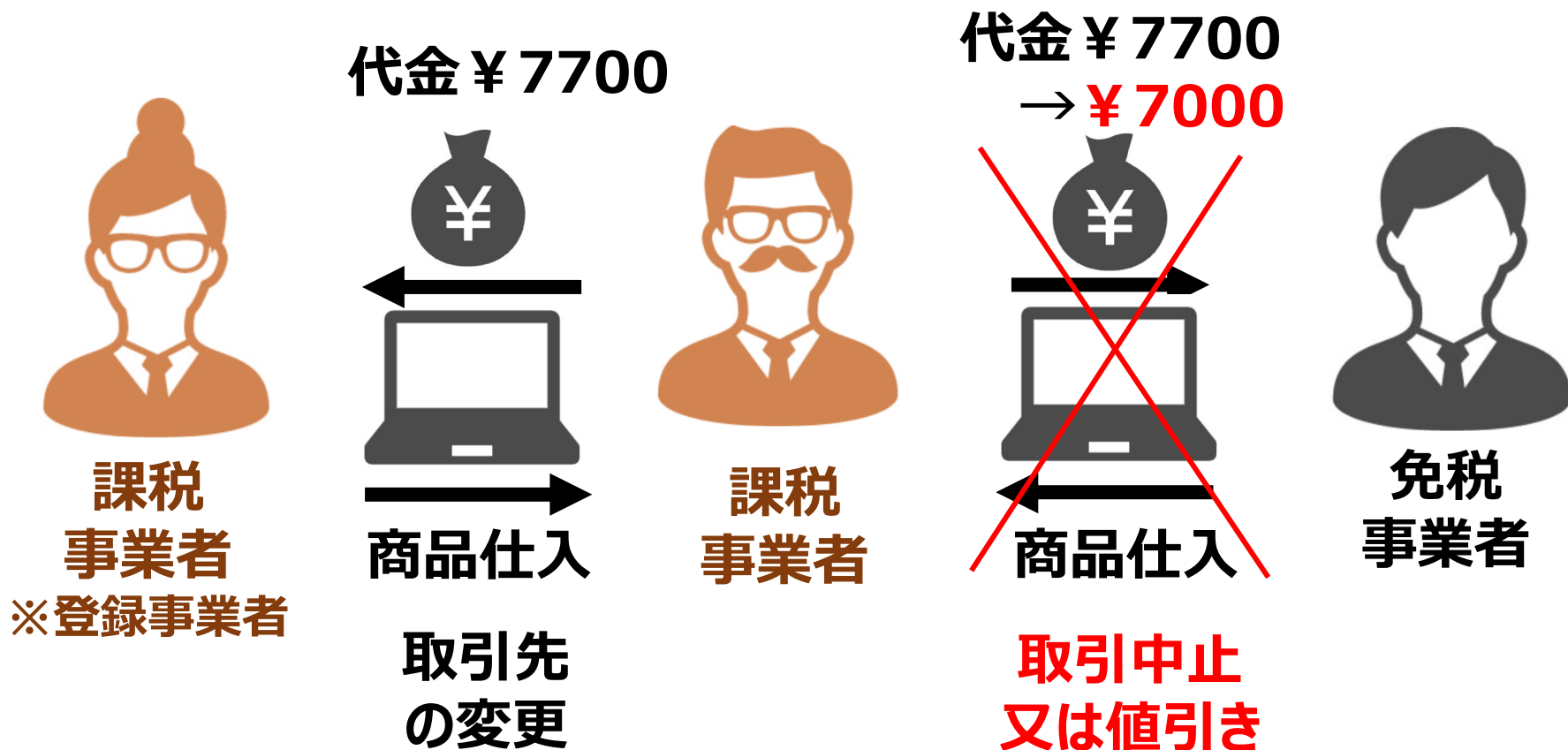
3. 代理交付

不動産会社等(受託者)が賃貸オーナー(委託者)を代理して賃貸オーナーの氏名・名称、インボイス登録番号を記載した賃貸オーナーのインボイスをしてがたに交付することが可能です。

(上記1.2共に消費税法施行令70の12①、インボイスの交付、保存等が要件)

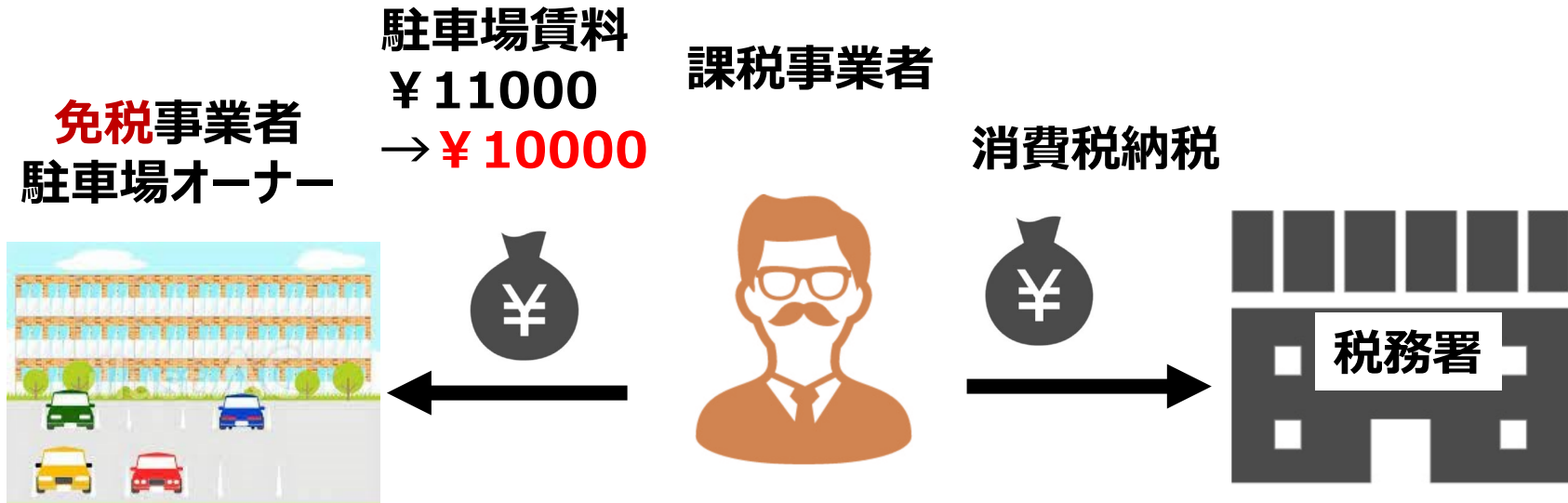
この制度により予想されること

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。



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

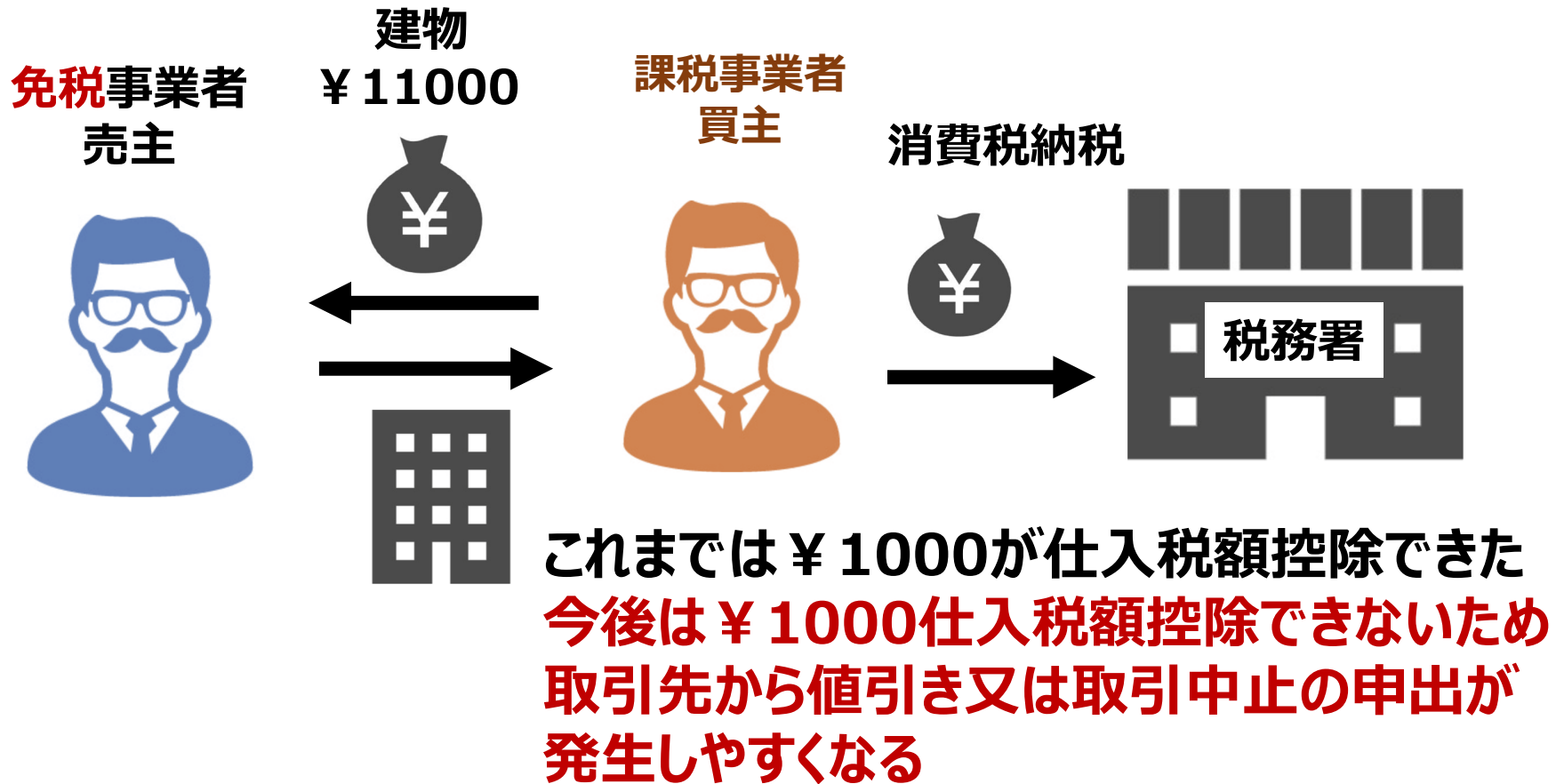
免税事業者のオーナー（駐車場）の対策

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



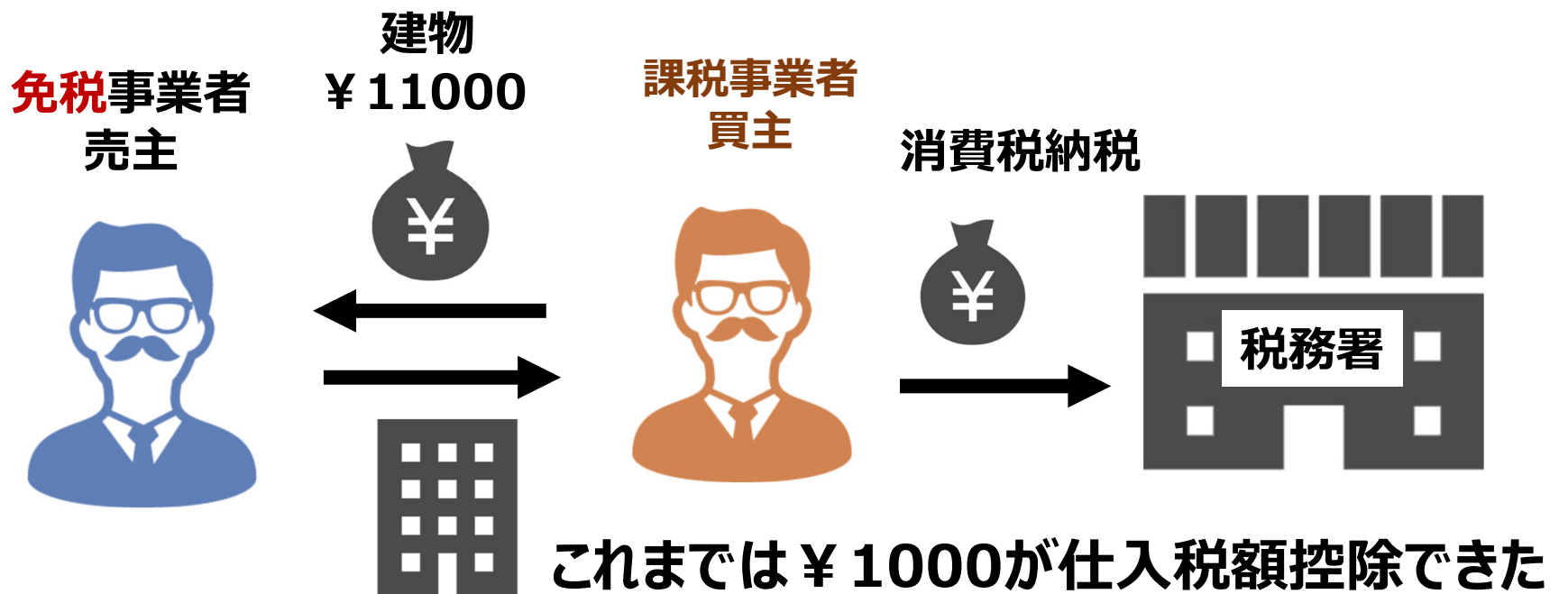
免税事業者の売主の対策

消費税の免税事業者から課税事業者に変更する



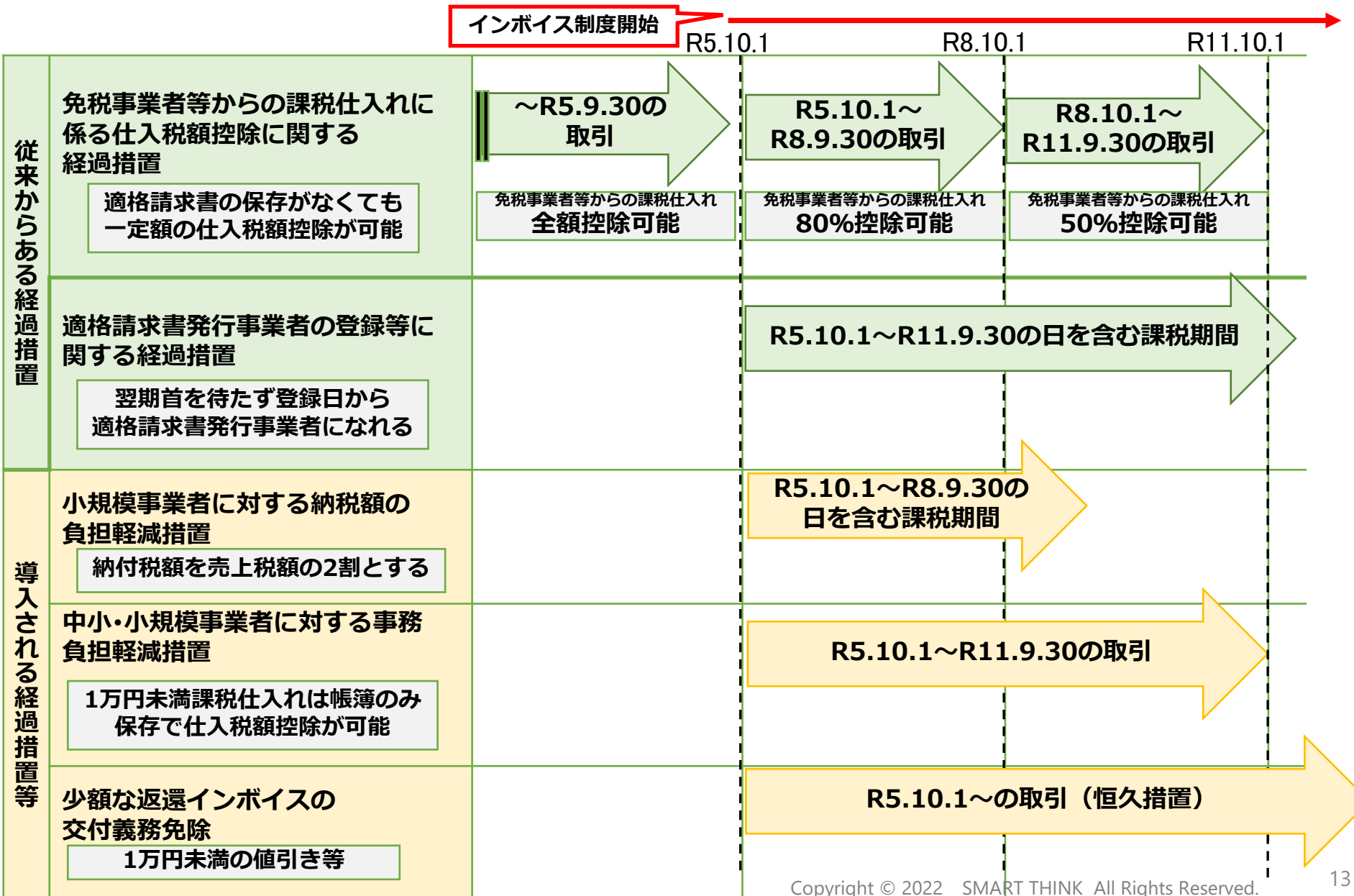
免税事業者の売主への影響(マイホーム買取等)

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。

参考：インボイス制度の主な経過措置等



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

