

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 値引きを打診されたら？

〒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

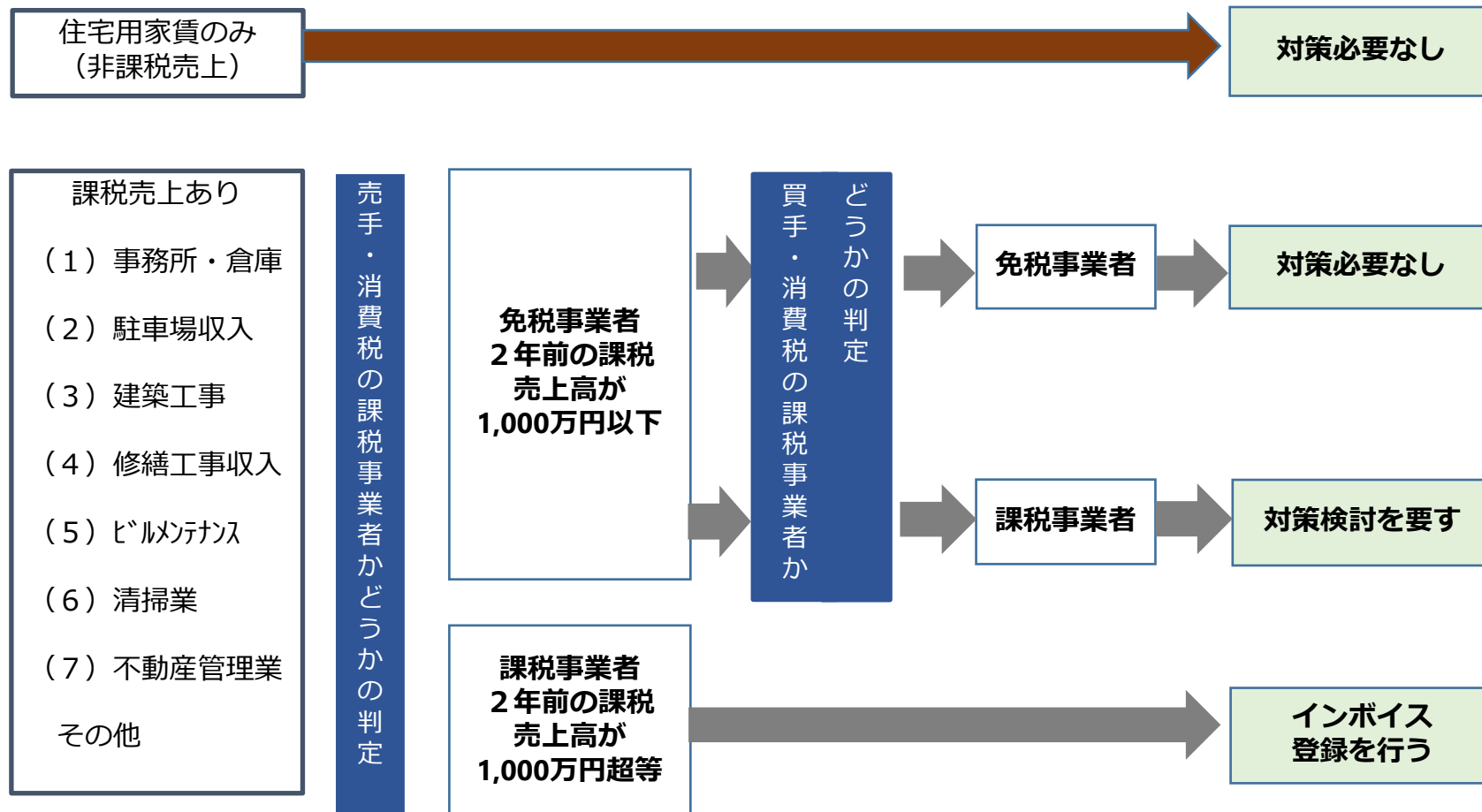
2. 課税事業者選択届出書を提出した者 等

(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

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

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

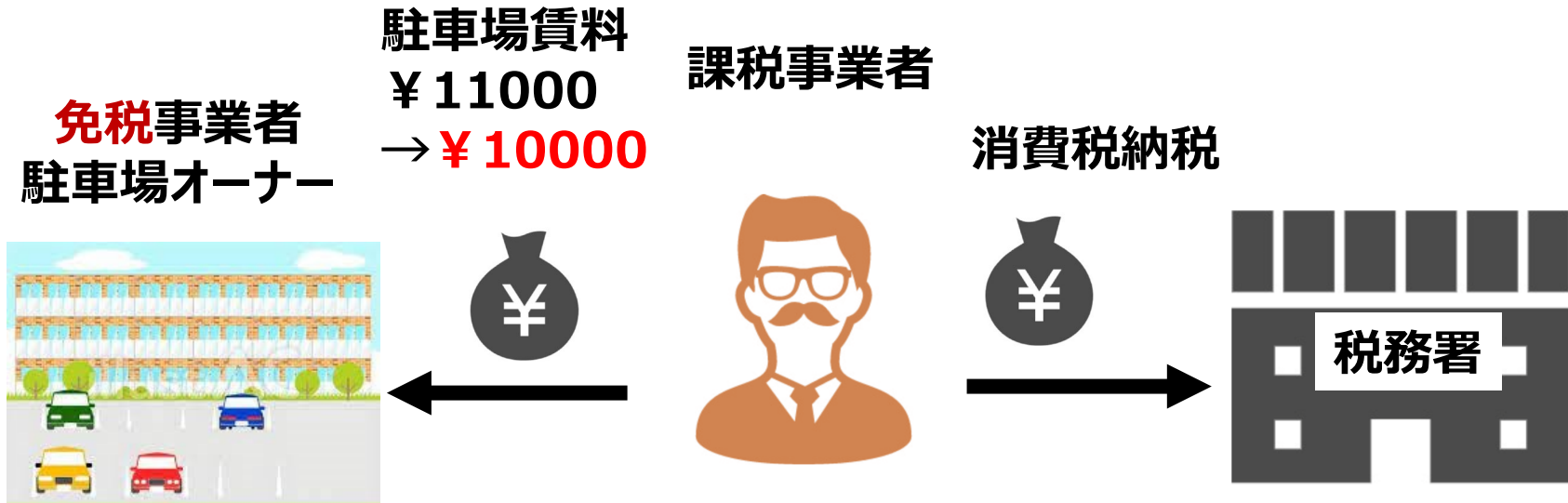
3. 代理交付

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)

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



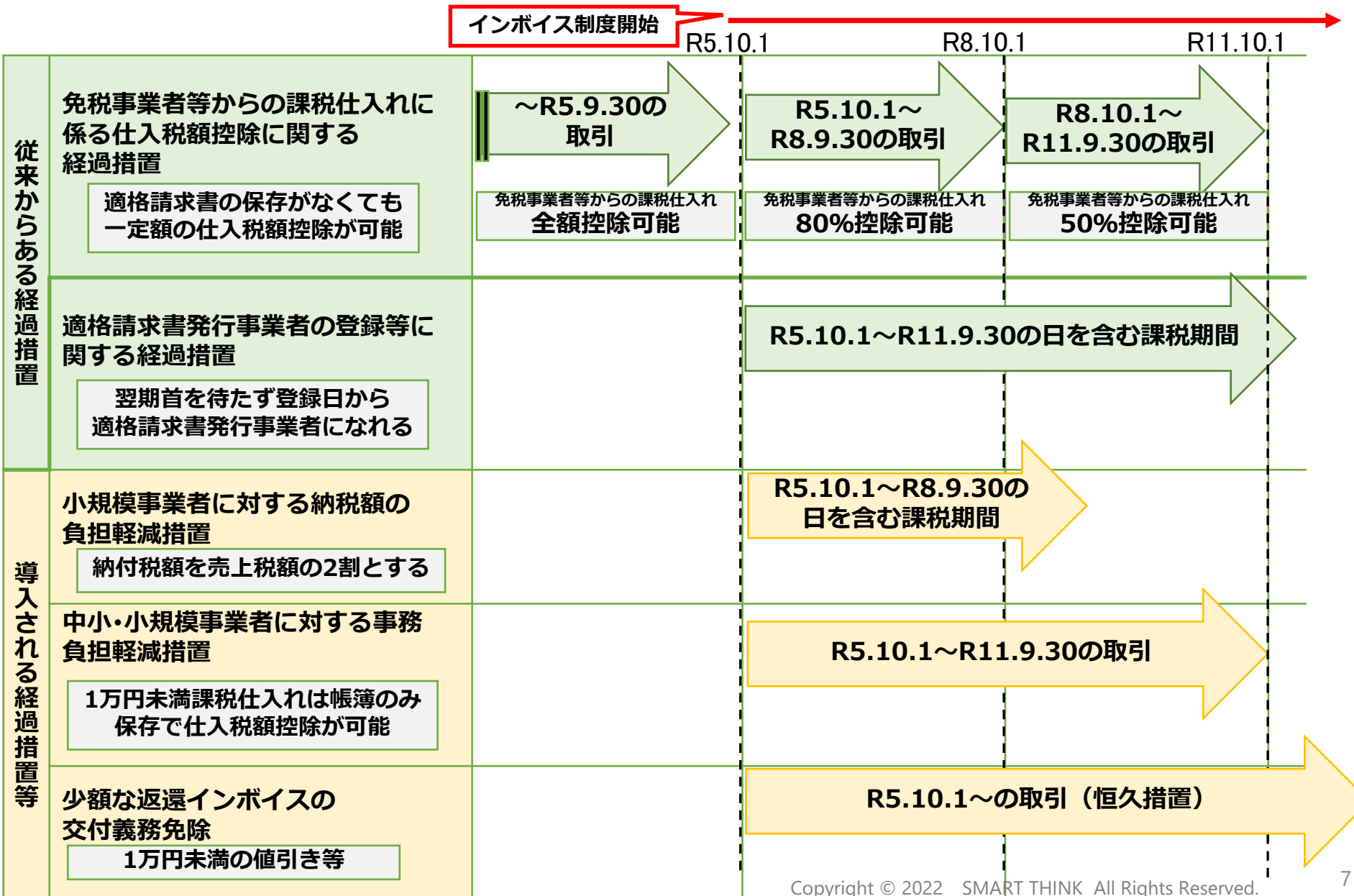
これまでは ¥1000 が仕入税額控除できた
今後は ¥1000 仕入税額控除できないため
借主から値引き又は退去の申し出が
発生しやすくなる

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



参考：インボイス制度の主な経過措置等



登録を受けるかどうか

売上先からインボイスの交付を求められるか、検討・確認をしてみましょう

- **課税事業者**である売上先は、仕入税額控除のため、あなたが交付するインボイスが**必要**です
- 課税事業者であっても**簡易課税制度を選択**している売上先は、インボイスが**不要**です
- **消費者、免税事業者**である売上先は、インボイスが**不要**です

登録を受けた場合と受けなかった場合について、考えてみましょう

- 登録を受けた場合は、インボイスが交付でき、課税事業者として消費税の申告が必要です
- 登録を受けない場合は、インボイスを交付できませんが、課税事業者となる必要はありません
なお、売上先は、経過措置期間は仕入税額の一部が控除できます（経過措置終了後は控除できません）
- 必要に応じて、取引先（売上先や仕入先）と取引条件の見直しを相談するなども検討しましょう
また、逆に、取引先から相談を受ける場合もあり得ます

◆ **登録を受けるかどうかは事業者の任意です**

インボイス制度 Q&A

Q6:仕入先免税事業者とインボイス実施を契機として取引見直しを検討しているが、独占禁止法等でどのような行為が問題となるか？

A6:契約の当事者判断に委ねられるが、情報量や交渉力で格差があり、不利な場合も想定されるので、優越的地位で不当に不利益を与えないよう注意が必要。

「優先的地位の濫用」に該当する場合

- ①取引価格の引き下げ
双方合意のない一方的な値下げ要請など
- ②商品・役務の成果物の受領拒否、返品
免税事業者の責めに帰すべき理由がない成果物の受領拒否、返品など
- ③協賛金等の負担の要請等
インボイス制度実施を契機として取引と別途、協賛金、販売促進費等の負担を要請する行為など
- ④購入・利用強制
インボイス制度実施を契機として商品・役務の購入要請など
- ⑤取引の停止
一方的に低い価格を設定し、これに応じない相手方との取引を停止する場合など
- ⑥登録事業者になるような懲瀆等
取引先の免税事業者に対し、課税事業者になるよう要請 ⇒問題なし
課税事業者にならなければ取引価格を引き下げる、契約を打ち切るなどを一方的に通告する場合など

独占禁止法に抵触する行為に、注意が必要です。

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

