

# 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 インボイスの代理発行とは？

〒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

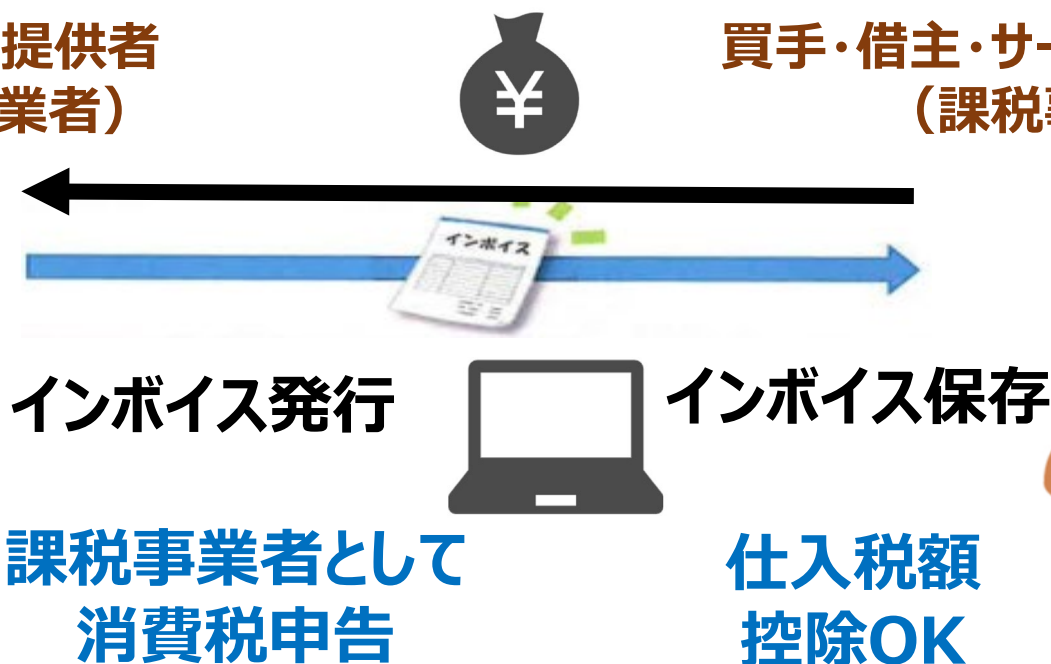
# インボイス（適格請求書）制度とは

＜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）



インボイス発行

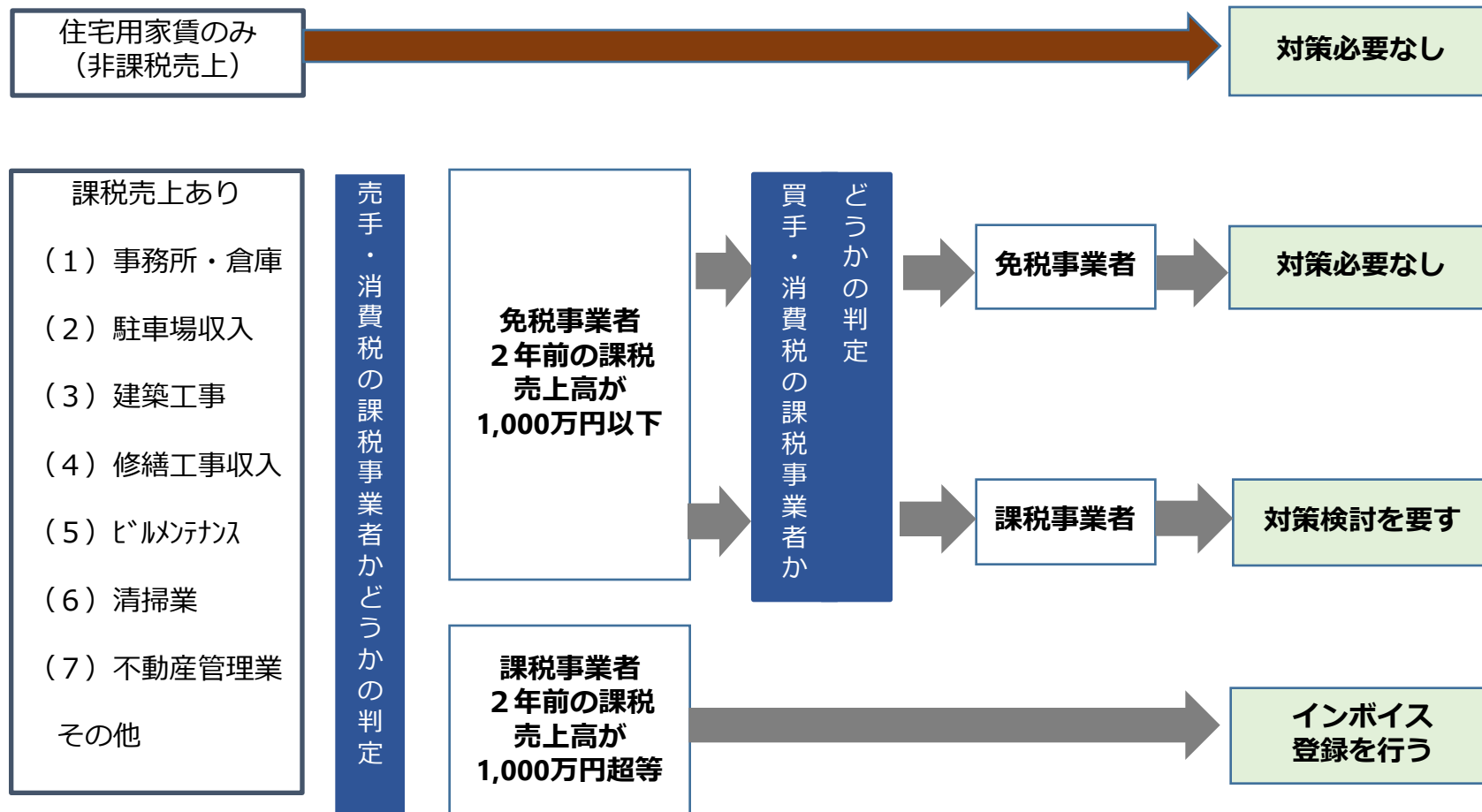
インボイス保存

課税事業者として  
消費税申告

仕入税額  
控除OK

# 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相手方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)

# インボイスの記載事項

「インボイス」という名称の書類を新たに作成する必要はなく、  
現在の請求書や領収書等に不足する項目を追加するイメージです。

※ **下線部**は、特に注意する項目です

※ 登録番号は、登録後に税務署から通知される番号です

請求書

① 交付先の相手方 (売上先) の氏名又は名称  
(株)〇〇 御中

④ 売手 (当社) の氏名又は名称及び登録番号  
▲▲▲▲(株)  
登録番号T1234...

日付	品名	金額
11/1	魚 ※	5,000円
11/1	豚肉 ※	10,000円
11/15	割りばし	1,000円
11/29	タオルセット	2,000円

⑤ 取引内容 (軽減税率の対象品目である旨)

③ 税率ごとに区分して合計した対価の額及び適用税率

※ 軽減税率対象

8%対象 15,000円	消費税1,200円
10%対象 3,000円	消費税 300円

⑥ 税率ごとに区分した消費税額

- ▶ 様式の定めはなく、また手書きであっても、上記 (①から⑥) の記載事項を満たしたものであれば**インボイスになります** (請求書に限られません)
- ▶ 現在売上先に交付している**全ての書類をインボイスに対応する必要はありません** どの書類を**インボイスとするか**、売上先とも相談しながら**準備を進めましょう**
- ▶ **売上先が「仕入明細書」などの形で作成する書類も該当します**

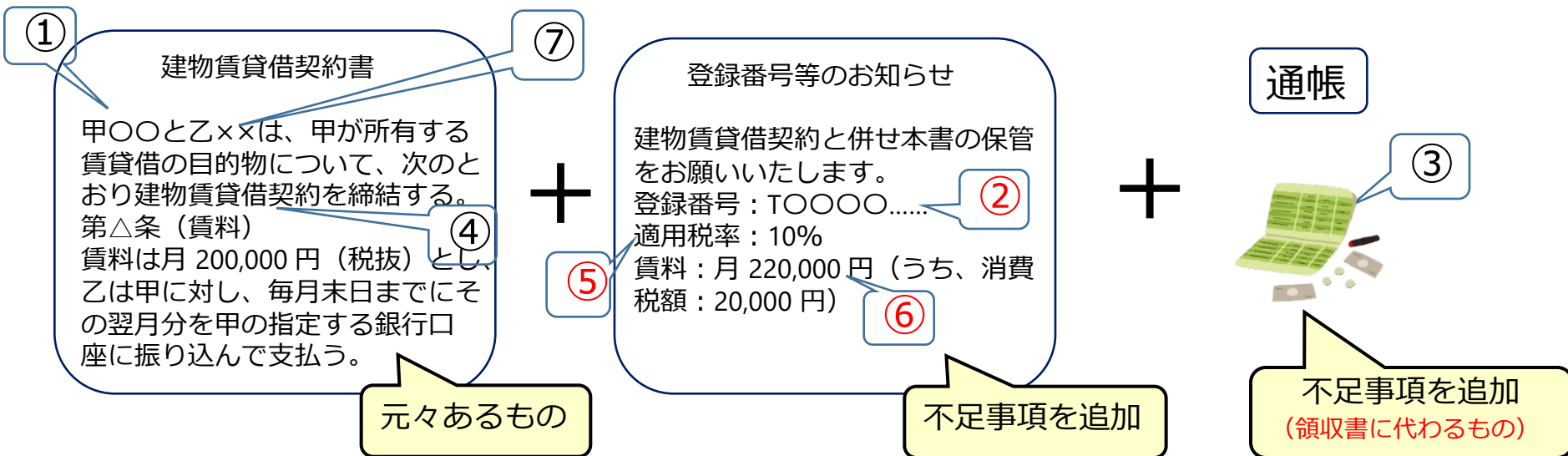
# インボイスの記載事項

## ◎ 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





# インボイスの記載事項

## ◎ 賃貸借契約における記載例 2

### (3) 不足事項の通知例

#### ① 毎月請求書を発行する場合

(通知文例)

登録番号等のお知らせ

令和5年10月より、インボイス制度（適格請求書等保存方式）が開始されることに伴い、消費税の課税事業者が仕入税額控除を適用する要件として、適格請求書等（いわゆる「インボイス」）の保存が義務付けられます。

この適格請求書等の発行は適格請求書発行事業者に限られるため、今般、私も適格請求書発行事業者の登録を完了いたしました。以下にその登録番号を通知申し上げます。

1.登録番号は下記のとおりです。ご査収の程お願い申し上げます。

不足事項を追加

登録番号：T

登録年月日：令和 年 月 日

2.本制度開始後に発行する請求書等には、適格請求書等保存方式に従い、適用税率及び消費税額等を記載いたします。ご確認の程、お願い申し上げます。



# インボイスの代理発行（不動産管理業）

## 1. 媒介者交付特例（消費税法施行令70の12①）

**管理会社の名称及びインボイス等をオーナーに代理して交付し、提供可能**

以下の要件を満たす必要があります。

- ① 賃貸オーナー及び管理会社がインボイス登録していること
- ② 賃貸オーナーが管理会社に、自己がインボイスの登録を受けている旨を取引前までに通知していること

## 2. 代理交付

**管理会社がオーナーの氏名（または名称）インボイス等を交付し、提供可能**

媒介者交付特例を受けるための要件

（1）管理会社側の対応

- ① 交付したインボイスの写し（または交付した電磁記録）を保存
- ② 交付したインボイスの写し（または交付した電磁記録）を速やかに賃貸オーナーに交付または提供

（2）賃貸オーナー側の対応

- ① 自己がインボイスの登録事業者でなくなった場合、その旨を速やかに管理会社に通知
- ② 管理会社から賃貸オーナーに代わってインボイスを交付していることから、賃貸オーナーも管理会社から交付されたインボイスの写し（または交付した電磁記録）を保存する。

# インボイスの代理発行（不動産管理業）

## 1. 媒介者交付特例を適用している場合の請求書記載例

### ① 賃貸オーナーインボイス登録あり

#### 請 求 書

(株) スマートシンク商事 御中                      2023年10月25日  
むらさき不動産（株）  
登録番号T012345678900

合計金額    440,000円

項 目	金 額
事務所建物更新料	200,000円
更新手数料	200,000円
合 計	400,000円
(消費税10%対象)	400,000円
消費税	40,000円

振込期限 2023年11月30日  
振込口座 帝都銀行 青梅支店(普)12345678 むらさき不動産（株）

### ② 賃貸オーナーインボイス登録なし

#### 請 求 書

(株) スマートシンク商事 御中                      2023年10月25日  
むらさき不動産（株）

合計金額    420,000円

項 目	金 額	取引先
事務所建物更新料	200,000円	賃貸人小松則男
合 計	200,000円	
更新手数料	200,000円	むらさき不動産(株)
合 計	200,000円	登録番号T012345678900
(消費税10%対象)	200,000円	
消費税	20,000円	

振込期限 2023年11月30日  
振込口座 帝都銀行 青梅支店(普)12345678 むらさき不動産（株）  
※賃貸人 小松則男は適格請求書発行事業者ではありません。

管理会社の名称・インボイス番号のみで可能

管理会社の名称・インボイス番号を記載し、仕入税額控除ができる手数料とできない賃料を明確に区分

