

いよいよ今年の10月1日から 消費税のインボイス制度がスタートします

監修：税理士 柴原一

1. インボイス制度が与える影響

インボイス制度が始まるとどんな影響があるのでしょうか。まずは、下記表で確認してみましょう。

	免税事業者	課税事業者	
		原則	簡易課税選択
基準期間の課税売上要件	1,000万円以下	なし	5,000万円以下
消費税の納税義務	なし	あり	あり
一般消費者との取引の影響	なし	なし	なし
免税事業者との取引の影響	なし	税負担up	なし
仕事減少の影響	あるかも	なし	なし
貸主(オーナー)としてインボイス発行	できない	※できる	※できる
借主としてインボイス取得	不要	必要	不要

※インボイス発行事業者として登録が必要

インボイス(適格請求書発行事業者が発行する領収書など)が必要なのはどんな人でしょうか。

インボイスは、買手側(今回の場合は不動産の借主)が消費税の計算上、仕入税額控除を行うために必要なものです。つまり、一般の個人の方は消費税の申告をしないのでインボイスは必要ありません。事業者でも、免税事業者は消費税の申告をしないのでインボイスは必要無く、また消費税の簡易課税を選択している事業者も、売上金額に基づいた簡便的な方法(みなし仕入率)を使って計算するのでインボイスは必要ありません。つまりインボイスが必要な人は、原則的な課税方式により消費税を申告している事業者です。まずは、借主の中にこの「原則的な課税方式により消費税を申告している事業者」がいるか確認しましょう。いなければ貸主(オーナー)がインボイス発行事業者として登録する必要はありません。

2. 課税事業者になる場合

悩ましいのはオーナーが免税事業者であるケースです。インボイスを必要としている借主がいた場合でも、免税事業者であるオーナーはインボイスの発行ができません。インボイスを発行するためには、適格請求書発行事業者の登録を申請する必要があります。登録が完了すると、消費税の課税事業者となり、消費税を申告・納付することになります。

消費税の簡易課税方式では、課税売上高から消費税額を計算します。仕入に関する消費税を把握する必要が無いので、納税者の負担が少ない一方で、還付を受ける事はできません。基準期間(前々年)の課税売上高が5,000万円以下である事が要件です。具体的にはみなし仕入率を使って、仕入税額控除額を計算します。不動産業のみなし仕入率は40%です。

※消費税には原則的な課税方式で計算する方法もあります。しかし不動産賃貸業の必要経費の中で大きなウエイトを占めているのは、減価償却費や固定資産税(都市計画税)です。これらは不課税取引で消費税はかかりません。実際に支払った費用のうち消費税のかかっているもの(例:通信費、電気料、修繕費など)を合わせてもなかなか4割には達しない傾向にあります。したがって不動産賃貸業を営んでいる大半のオーナーは、簡易課税を選択した方が計算上有利(消費税納付額が少なくて済む)になります。ただし、事業用物件を購入した年などはこの限りではありません。

インボイス制度にどう対応するかは裏面で

不動産のご相談は
当社まで

3. 税制改正案

去る令和4年12月16日、令和5年度税制改正大綱が発表され、インボイス制度についても、いくつかの改正案が公表されました。賃貸経営に特に関連する2点をご紹介します。

- ① 免税事業者であった者がインボイス発行事業者となったため、免税点制度を適用できない期間については、その期間の納税額を売上税額の2割に軽減する3年間(制度開始から令和8年9月30日の属する課税期間まで)の負担軽減措置
- ② 基準期間の課税売上高1億円以下の事業者について、インボイス制度施行から6年間は、1万円未満の課税仕入について、インボイスの保存が無くても一定の帳簿を保存していれば、仕入税額控除を可能とする措置

①は簡単に言うと「今まで免税事業者だった事業者がインボイスを発行するために課税事業者となった場合には、簡易課税のようにみなし仕入率を80%として計算していいですよ」という事です。

②は簡単に言うと「中小事業者は事務負担が大変でしょうから、1万円未満の費用はインボイスが無くても全額仕入税額控除していいですよ」という事です。

4. 具体的なインボイスの対応

下記例題を使って試算してみましょう。

(単位:円)

	借主	月額(税込)	年額(税込)	借主の消費税の申告状況
貸店舗	法人X	330,000	3,960,000	原則課税
駐車場①	法人Y	11,000	132,000	簡易課税
〃 ②	法人Z (基準期間の課税売上1億円以下)	9,900	118,800	原則課税
〃 ③	個人事業者	11,000	132,000	免税
〃 ④	その他	9,350	112,200	-
	計 (うち消費税)	371,250 (33,750)	4,455,000 (405,000)	

借主のうち原則課税により消費税を申告しているのは、法人Xと法人Zです。しかし法人Zは、駐車場代金が1万円未満なので税制改正案②の規定により、インボイスがなくても全額仕入税額控除が可能です。つまり、インボイスを必要としているのは、法人Xのみ。法人Xは現在、月30,000円を仕入税額控除できていますが、令和5年10月以降はオーナーのインボイスが無いと8割にあたる月24,000円しか仕入税額控除できなくなります(何も控除ができなくなる訳ではありません)。その差が月6,000円で年間72,000円です。一方、オーナーの消費税納付額ですが、黄色い網掛け部分は、税制改正案①の適用期間です。つまり令和8年を除き令和11年までは、インボイス発行事業者とならずに、借主が仕入税額控除できない金額を値引きするほうが、資金的に有利になるといえます。

なお今回の改正案には盛り込まれませんが、日本税理士会連合会から「免税事業者が市場取引から排除されることを防止するため、免税事業者からの仕入について8割控除を当分の間維持すること」が提案されています。来年以降この提案が通れば、当分の間、値引きで対応する方が有利になります。この提案や今回の改正案を見て、インボイス制度はまだまだ創り上げる途中であると感じます。新しく始まるしくみなので当然といえば当然ですが、制度の方向性が固まり定着するまでは動向を見守るのも1つの手です。一方で、価格交渉を手間だと感じる人や、借主の大部分からインボイスを要求されている場合などは、たとえ税負担が増えても制度スタート時からインボイス発行事業者とならざるを得ないかもしれません。どちらにせよ、この先も細かい変更点が出てくる余地があるので、最新の情報へのアンテナは張っておいて下さい。

(単位:円)

オーナー			申告年	法人Xの仕入税額控除					
免税	簡易課税事業者となりインボイスを発行	消費税込納付額		インボイスなし(注)(1)		インボイスあり(2)	差額 (2)-(1)		
0	33,750 × 3月 × 20%	20,250	令和5年	100%	30,000 × 9月	342,000	360,000 (30,000×12月)	18,000	日税連の提案 ずっと差額 72,000
			80%	24,000 × 3月	288,000	72,000			
	33,750 × 12月 × 20%	81,000	令和6年	80%	24,000 × 12月	288,000		72,000	
			令和7年	80%	24,000 × 12月	288,000		72,000	
			令和8年	80%	24,000 × 9月	261,000		99,000	
			50%	15,000 × 3月	180,000	180,000			
			令和9年	50%	15,000 × 12月	180,000		180,000	
			令和10年	50%	15,000 × 12月	180,000		180,000	
	33,750 × 12月 × 60%	243,000	令和11年	50%	15,000 × 9月	135,000		225,000	
			0%	0 × 3月	0	360,000			
			令和12年	0%	0 × 0月	0	360,000		

(注) インボイスが無くてもR5.10.1~R8.9.30までは80%、R8.10.1~R11.9.30までは50%の仕入税額控除が認められます。また、令和5年度の税制改正では未実現ですが、日税連はR8.9.30までの80%の措置を当分の間維持することを提案しています。

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理 検索

<https://chinkan.jp/>