

インボイス制度導入への 対応ポイント

ー インボイス制度が賃貸業に与える影響 ー

(注) 本資料は、2023年2月までの情報に基づいて作成しています。

事業者の方へ

令和3年10月1日

消費税のインボイス制度 登録申請受付開始!!

令和5年10月1日からインボイス制度が導入されます。

インボイス発行事業者のみがインボイスを交付することができます。

インボイスを交付する事業者となるには事前に登録申請が必要です！

インボイスとは



インボイス（適格請求書）のイメージ

請求書等：請求書、納品書、領収書、レシート etc...



【請求書等の役割】

➤ 取引の証明書

買い物をする際、商品の引き渡しと対価の精算が行われ、その証明書としてレシートが交付される。

➤ 会計と税務の証明書

売る側では売上の証明となり、買う側は費用等の証明となる。
請求書等の証明に基づいて会計帳簿に記帳し、その確証として保存する。

➤ 消費税の受払いの証明書

本体価格とは別に、消費税の授受が行われたことを証明する。

インボイスとは

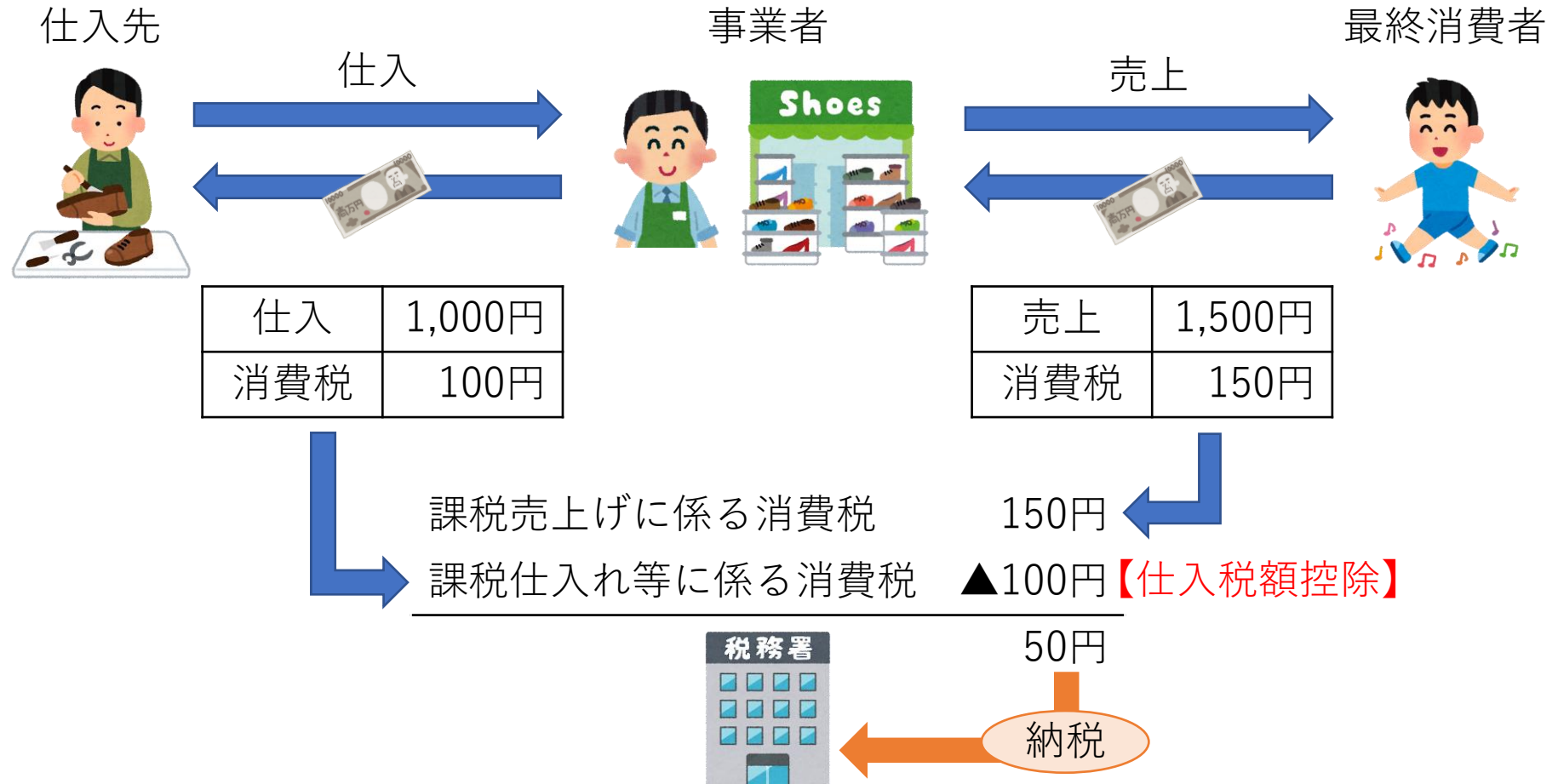
【インボイス】

「売手が、買手に対し正確な適用税率や消費税額等を伝えるための手段」であり、一定の事項が記載された請求書や納品書その他これらに類するもの。



消費税のしくみ

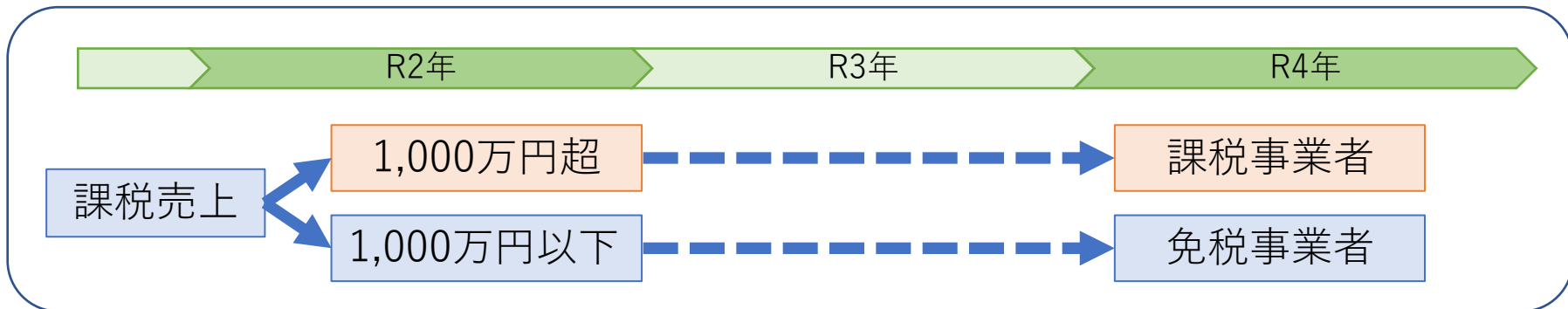
消費税のしくみ



【仕入税額控除】

消費税を納めなければならない事業者が、納付する消費税の算出に当たり、「課税売上げに係る消費税」から「課税仕入れ等に係る消費税」を差し引いて計算すること。

課税事業者と免税事業者



課税事業者（消費税の納税義務がある事業者）	
要件	原則、2年前の課税売上が1,000万円を超えている事業者 （免税事業者が取えて課税事業者を選択することも可能）



免税事業者（消費税の納税義務がない事業者）									
要件	原則、2年前の課税売上が1,000万円以下である事業者								
免税事業者は消費税を納付する義務が無いため、益税が発生。									
<table><tr><td>売上</td><td>1,500円</td></tr><tr><td>消費税</td><td>150円</td></tr></table>	売上	1,500円	消費税	150円	<table><tr><td>仕入</td><td>1,000円</td></tr><tr><td>消費税</td><td>100円</td></tr></table>	仕入	1,000円	消費税	100円
売上	1,500円								
消費税	150円								
仕入	1,000円								
消費税	100円								
納税額 150円 - 100円 = 50円									
➡ 納税 → 益税									

不動産事業における課税売上と非課税売上

項目	課税売上	非課税売上
建物の賃料	店舗、事務所等の賃料・共益費、礼金、更新料 	居住用の賃料・共益費、礼金、更新料 
駐車場の賃料	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る駐車場の賃料、更新料 (マンションの場合のように、1戸あたり1台の駐車スペースが割り当てられていること、家賃と別に駐車場の使用料を受け取っていないこと等を満たす場合)
土地の賃料	貸付期間が1か月未満の借地の地代	借地の地代
経営の売上	入居者負担分の原状回復工事費用	
売却金額	法人・個人事業者による建物の売却金額	土地の売却金額

居住用賃貸住宅の賃料が非課税売上のため、賃貸オーナーは免税事業者が多い。

インボイス制度とは

インボイス制度（適格請求書等保存方式）

おさらい・・・

【インボイス】

売手が、買手に対し、**正確な適用税率**や**消費税額**等を伝える手段

【仕入税額控除】

「課税売上げに係る消費税」から「課税仕入れ等に係る消費税」を差し引くこと

売上	1,500円		仕入	1,000円		納税額
消費税	150円	—	消費税	100円	=	150円 - 100円 = 50円
						仕入税額控除

【インボイス制度】

消費税の仕入税額控除の金額を正しく計算するために導入される制度



売手

- インボイスを発行するためには**登録が必要**。
- 登録すると、課税事業者となり**消費税の申告が必要**となる。

買手

- **仕入税額控除**を行うには、売手から交付を受けたインボイスを保存する必要がある。

令和5年10月以降の主な変更点

方式	区分記載請求書等保存方式	インボイス制度
期間	令和元年10月～令和5年9月	令和5年10月～
仕入税額控除の要件	➤ 帳簿の保存 ➤ 区分記載請求書等の証拠書類の保存 (免税事業者でも発行可能)	➤ 帳簿の保存 ➤ インボイスの保存 (免税事業者は発行不可)
記載事項 	- 請求書発行者の氏名又は名称 - 取引年月日 - 取引の内容 - 税率ごとに区分して合計した対価の額(税込) - 軽減税率の対象品目である旨 - 請求書受領者の氏名又は名称 請求書 〇〇(株)御中 (株)△△ ●年■月分 請求金額 43,600円 ■月1日 割りばし 550円 ■月3日 牛 肉 ※ 5,400円 ： 合 計 43,600円 (10%対象 22,000円) (8%対象 21,600円) ※は軽減税率対象	- 請求書発行者の氏名又は名称 - 取引年月日 - 取引の内容 - 税率ごとに区分して合計した対価の額(税込) - 軽減税率の対象品目である旨 - 請求書受領者の氏名又は名称 - 登録番号 - 適用税率 - 消費税額 請求書 〇〇(株)御中 (株)△△ (T1234...) ●年■月分 請求金額 43,600円 ■月1日 割りばし 550円 ■月3日 牛 肉 ※ 5,400円 ： 合 計 43,600円 10%対象 22,000円 内税 2,000円 8%対象 21,600円 内税 1,600円 ※は軽減税率対象

インボイス発行事業者になれるのは
課税事業者のみ
(免税事業者が登録するか否かは任意)



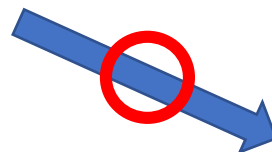
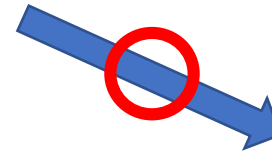
免税事業者には
影響がないのでは？



インボイス制度は
免税事業者にも影響がある

免税事業者は、今後の事業経営に
大きな影響が出る可能性がある

インボイス制度導入後の変化

現行制度	インボイス制度導入後																		
課税事業者  仕入税額控除  免税事業者  	課税事業者  仕入税額控除  免税事業者  																		
➤ 免税事業者と取引しても影響なし。 <table><tr><td>売上</td><td>1,500円</td><td>仕入</td><td>1,000円</td><td rowspan="2">納税額</td></tr><tr><td>消費税</td><td>150円</td><td>消費税</td><td>100円</td></tr></table> 150円 - 100円 = 50円 光熱費、消耗品、 家賃 etc... 	売上	1,500円	仕入	1,000円	納税額	消費税	150円	消費税	100円	➤ インボイスを発行できない免税事業者からの仕入れは仕入税額控除ができない。 ➤ 免税事業者と取引すると、取引先が消費税の負担を強いられる。 <table><tr><td>売上</td><td>1,500円</td><td>仕入</td><td>1,000円</td><td rowspan="2">納税額</td></tr><tr><td>消費税</td><td>150円</td><td>消費税</td><td>100円</td></tr></table> 150円 - 0円 = 150円 消費税増加！ 	売上	1,500円	仕入	1,000円	納税額	消費税	150円	消費税	100円
売上	1,500円	仕入	1,000円	納税額															
消費税	150円	消費税	100円																
売上	1,500円	仕入	1,000円	納税額															
消費税	150円	消費税	100円																

インボイス制度への対策

インボイス制度への対策確認チャート



居住用物件オーナー
課税売上無し



A：対策不要



事業用物件オーナー
課税売上有り
(事務所や店舗、駐車場等)



賃貸オーナー

課税事業者



B：対策不要

免税事業者



借主

課税事業者

(簡易課税制度を適用して
いない業者に限る)



C：要対策

免税事業者



D：対策不要

インボイス制度を検討しなくていい不動産オーナー

A【居住用物件オーナー】

住居用賃貸住宅の賃料は消費税非課税のため、インボイス制度の登録不要。



売上	1,500円	仕入	1,000円	納税額
消費税	150円	消費税	0円	150円

非課税

B【課税事業者のオーナー】

インボイス制度の登録が必要。

D【免税事業者に貸している免税事業者のオーナー】

借主が免税事業者の場合、そもそも消費税計算の必要が無い。

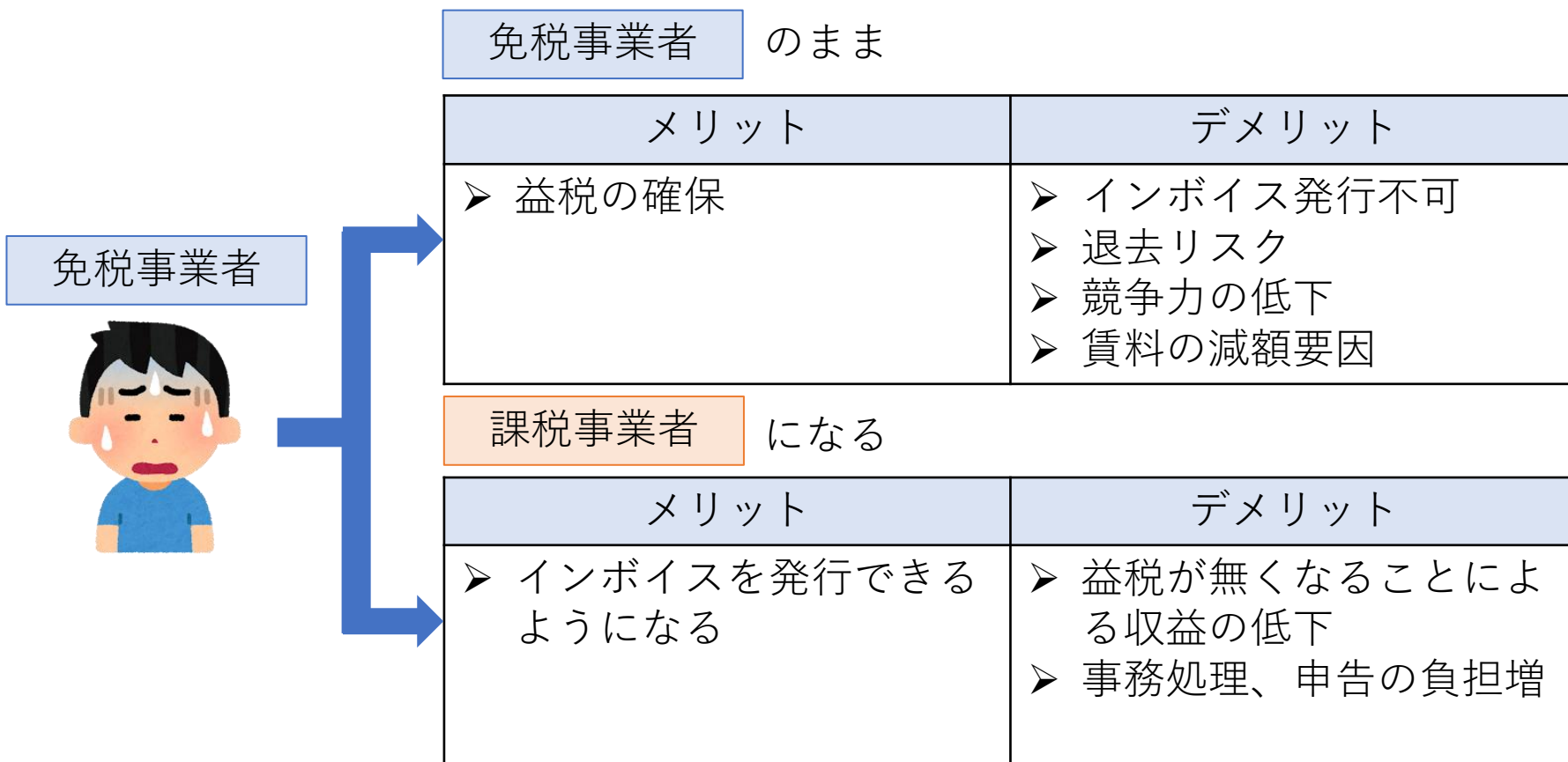
売上	1,500円	仕入	1,000円	納税額
消費税	150円	消費税	100円	150円 - 100円 = 50円

免税事業者オーナーは判断を迫られる

C【事業用物件を課税事業者に貸している免税事業者オーナー】

免税事業者からの仕入れは、仕入税額控除ができない。

→免税事業者と取引すると、取引先が消費税の負担を強いられる。

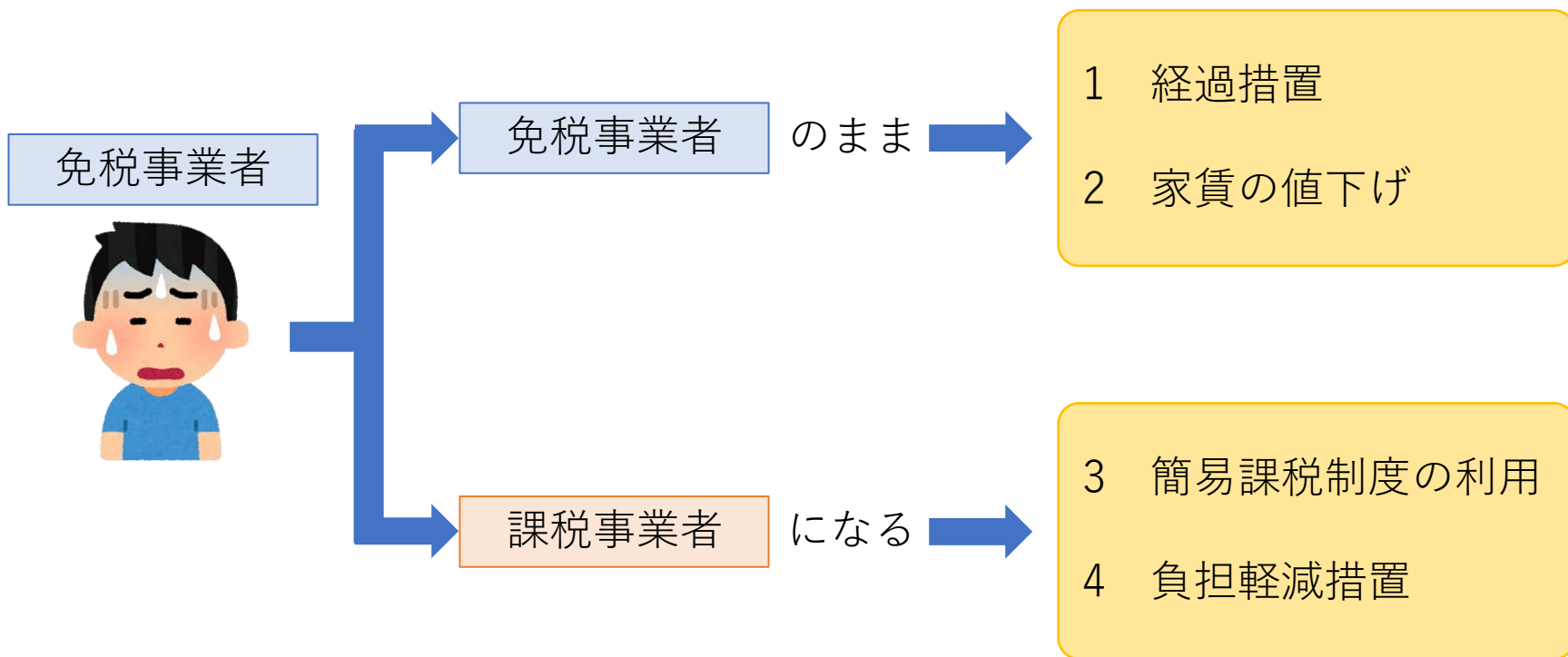


インボイス制度の影響を緩和するための措置

消費税を納税するのは嫌だが、借主に迷惑を掛けたくない！

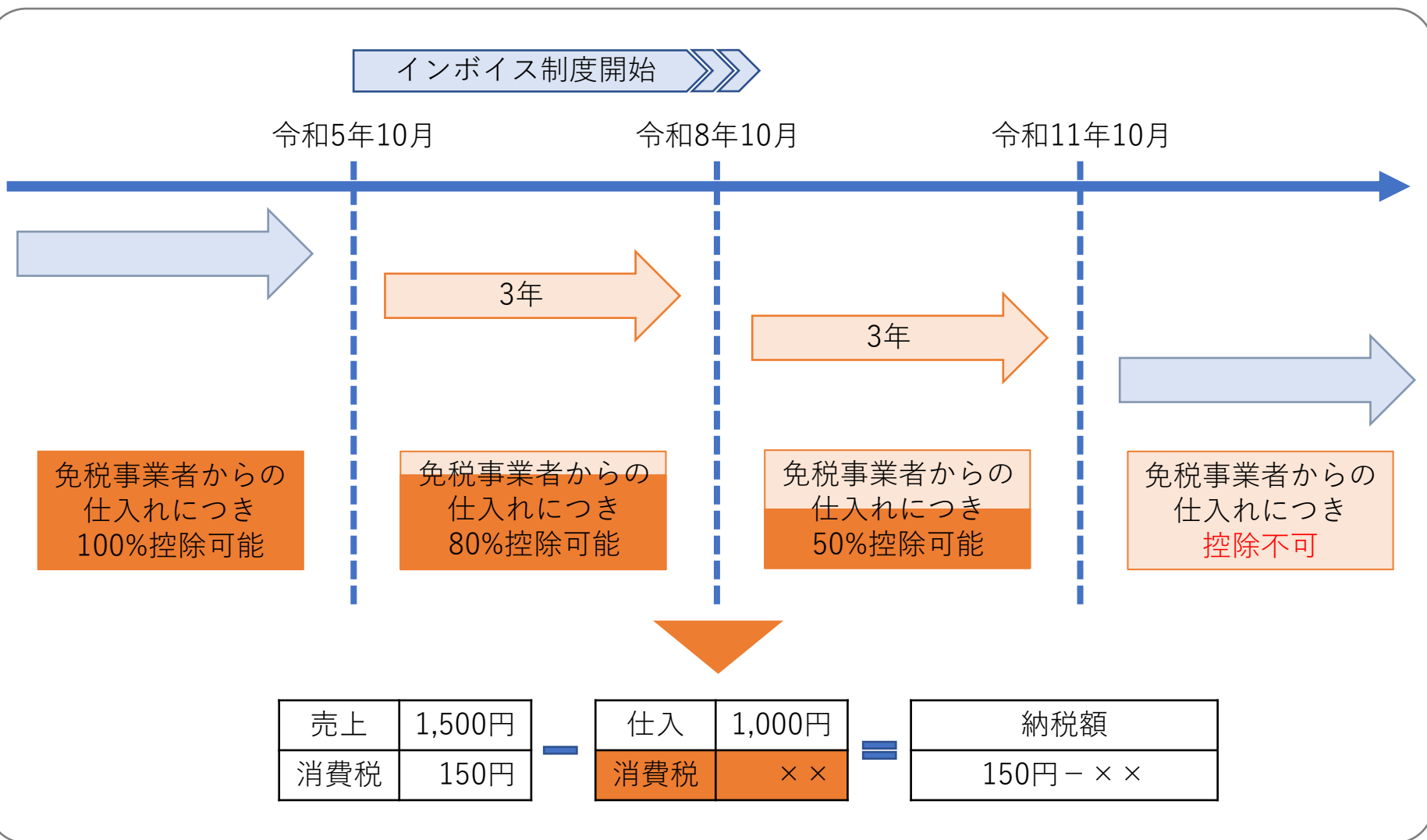


影響を緩和する措置



インボイス制度の経過措置

免税事業者等からの仕入れについて、インボイス制度開始後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。



簡易課税制度

概要	仕入額を売上額の一定割合と見做し、控除額を簡単に計算する方法															
計算方法	<table><tr><td>売上</td><td>1,500円</td></tr><tr><td>消費税</td><td>150円</td></tr></table> 売上税額 × みなし仕入れ率 (不動産業は40%) 150円 × 40% = 60円 <table><tr><td>仕入</td><td>500円</td></tr><tr><td>消費税</td><td>60円</td></tr></table> <table><tr><td>仕入</td><td>500円</td></tr><tr><td>消費税</td><td>50円</td></tr></table> 納税額 150円 - 50円 = 100円 納税額 150円 - 60円 = 90円				売上	1,500円	消費税	150円	仕入	500円	消費税	60円	仕入	500円	消費税	50円
売上	1,500円															
消費税	150円															
仕入	500円															
消費税	60円															
仕入	500円															
消費税	50円															
要件	➤ 基準期間の課税売上高が5,000万円以下 ➤ 「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出															
メリット		デメリット														
➤ 原則課税で計算した場合と比べて納税額を節約できる可能性が高い。 ➤ 売上に係る税額を集計するだけで済むので、経理の負担が軽くなる。 ➤ インボイス制度導入後も、仕入先がインボイス発行事業者か否かを確認する必要はない。		➤ 適用要件を満たす必要がある。 ➤ 簡易課税を選ぶ場合は2年間計算方法を変更できない。 ➤ 設備投資等が多額に発生する場合、消費税の還付を受けることができない。														

損益シミュレーション（例）

事業用物件を賃料110,000円（消費税10,000円）で貸した場合



不動産オーナーの 免税/課税	免税	課税	免税	免税	課税
対策	—	—	経過措置80%	経過措置80% 2,200円値引	簡易課税制度
賃料（税抜）	100,000	100,000	100,000	98,000	100,000
消費税	10,000	10,000	10,000	9,800	10,000
賃料（税込）	110,000	110,000	110,000	107,800	110,000
納める消費税	0	10,000	0	0	6,000
賃貸オーナーの利益	110,000	100,000	110,000	107,800	104,000
借主の仕入控除税額	0	10,000	8,000	7,840	10,000
借主の実質負担額	110,000	100,000	102,000	99,960	100,000

インボイス制度の円滑な実施に向けた所要の整備（見直し案）

自民党税制調査会では、消費税のインボイス制度の円滑な実施に向けた所要の整備として、3つの見直し案が示された。

小規模事業者に対する納税額に係る負担軽減措置

免税事業者が課税事業者を選択した場合、納税額を売上額の2割に軽減する負担軽減措置を3年間講じる。

【売上800万円の場合】

納税額 $80\text{万円} \times 20\% = 16\text{万円}$

売上に係る消費税のうち
一律2割納めればよい

中小企業者等に対する事務負担の軽減措置

基準期間における課税売上高が1億円以下である事業者については、インボイス制度の施行から6年間、1万円未満の課税仕入れについて、インボイスの保存がなくとも帳簿のみで仕入税額控除を可能とする。

少額な返還インボイスの交付義務の見直し

少額な値引等（1万円未満）については、返還インボイスの交付を不要とする。

インボイス制度の申請方法と スケジュール

インボイス登録の流れ

申請書の作成

- インボイス発行事業者になるためには、税務署に「適格請求書発行事業者の登録申請書」を提出。
- 紙ではなく電子での申請も可能。

申請書の提出

- 申請書に必要事項を記載したら、国税庁に提出。

取引先への通知

- 継続的に取引を行う取引先に対して、登録番号や交付・受領方法の連絡を行う。

申請書の作成

申請書のダウンロード：国税庁専用サイト「申請書ダウンロード」

第1-(1)号様式

国内事業者用

適格請求書発行事業者の登録申請書

【1/2】

令和 年 月 日	(フリガナ)	(〒) ()
住所又は居所 (法人の場合) 本店又は 主たる事務所 の所在地		(電話番号) ()
(フリガナ)	(〒) ()	
納税地		(電話番号) ()
(フリガナ)		
氏名又は名称		
(フリガナ)		
(法人の場合) 代表者氏名		
法人番号		

この申請書に記載した次の事項（●印欄）は、適格請求書発行事業者登録簿に登録されると公表されます。

1 申請者の氏名又は名称
2 法人（人格のない社団等を除く。）については、本店又は主たる事務所の所在地
なお、上記1及び2のほか、登録番号及び登録年月日が公表されます。
また、常用漢字等を使用して公表しますので、申請書に記載した文字と公表される文字とが異なる場合があります。

下記のとおり、適格請求書発行事業者としての登録を受けたいので、所得税法（平成28年法律第15号）第5条の規定による改正後の消費税法第57条の2第2項※ 当該申請書は、所得税法等の一部を改正する法律（平成28年法律第15号）により令和5年9月30日以前に提出するものです。

令和5年3月31日（特定期間の判定により課税事業者となる場合は令和5年6月30日）までの間にこの申請書を提出する時点で、該当する事業者の区分に応じ、この申請書にレ印を付してください。

事業者区分	☐ 課税事業者 ☐ 免税事業者
令和5年3月31日（特定期間の判定により課税事業者となる場合は令和5年6月30日）までにこの申請書を提出することができなかったことにつき困難な事情がある場合は、その困難な事情	
税理士署名	(電話番号) ()

※ 税務署処理欄	整理番号	部門番号	申請年月日	年 月 日	通 信 日 付 印 確 認
入力処理	年 月 日	番号確認	身元確認	☐ 済 ☐ 未済	確認書類 個人番号カード／通知カード・運転免許証 その他 ()
登録番号					

注意 1 記載要領等に留意の上、記載してください。
2 税務署処理欄は、記載しないでください。
3 この申請書を提出するときは、「適格請求書発行事業者の登録申請書（次業）」を併せて提出してください。

インボイス制度

令和5年10月1日から適格請求書発行事業者の登録を受ける場合

国内事業者用

適格請求書発行事業者の登録申請書（次業）

【2/2】

氏名又は名称	
該当する事業者の区分に応じ、□にレ印を付し記載してください。	
免 税 事 業 者 の 確 認	☐ 令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間中に登録を受け、所得税法等の一部を改正する法律（平成28年法律第15号）附則第44条第4項の規定の適用を受けようとする事業者 ※ 登録開始日から納税義務の免除の規定の適用を受けないこととなります。
個人番号	
生年月日（個人）又は設立年月日（法人）	○明治 ○大正 ○昭和 ○平成 ○令和 法人のみ 年 月 日 年 月 日
事業内容等	事業年度 自 月 日 至 月 日 資本金 円 登録希望日 令和 年 月 日
消費税課税事業者（選択）届出書を提出し、納税義務の免除の規定の適用を受けないこととなる課税期間の初日から登録を受けようとする事業者	課税期間の初日 令和 年 月 日

令和5年10月1日の場合は記載不要

課税事業者（選択）届出書を提出しており、課税期間の初日からインボイスの登録を受ける場合

いずれかに☑

要件	納税管理人を定める必要のない事業者です。 （「いいえ」の場合は、次の質問にも答えてください。） 【個人事業者】 国内に住所及び居所（事務所及び事業所を除く。）を有せず、又は有しないこととなる場合 【法人】 国内に本店又は主たる事務所を有しない法人で、国内にその事務所及び事業所を有せず、又は有しないこととなる場合	☐ はい ☐ いいえ
確認	納税管理人の届出をしています。 （「はい」の場合は、消費税納税管理人届出書の提出日を記載してください。 消費税納税管理人届出書（提出日：令和 年 月 日）	☐ はい ☐ いいえ
確認	消費税法に違反して罰金以上の刑に処せられたことはありません。 （「はい」の場合は、次の質問にも答えてください。） その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しています。	☐ はい ☐ いいえ
参考事項		

この申請書は、令和5年10月1日から令和5年9月30日までの間に提出する場合に使用します。

申請書の提出

提出方法は3種類

➤ e-Taxによる電子申請

パソコンやスマートフォンからe-Taxによる電子申請を行うことも可能。
申請方法は国税庁HPで公開されている。

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_shinei.htm

➤ 郵送による登録申請

申請を郵送で行う場合には、税務署に書類を送るのではなく、管轄地域の「インボイス登録センター」に送付する。

郵送：仙台国税局インボイス登録センター
〒980-8430
仙台市青葉区本町3丁目3番1号仙台合同庁舎A棟
電話番号：022-217-6703（制度に関する相談は不可）

➤ 管轄の税務署に提出

お問い合わせ先

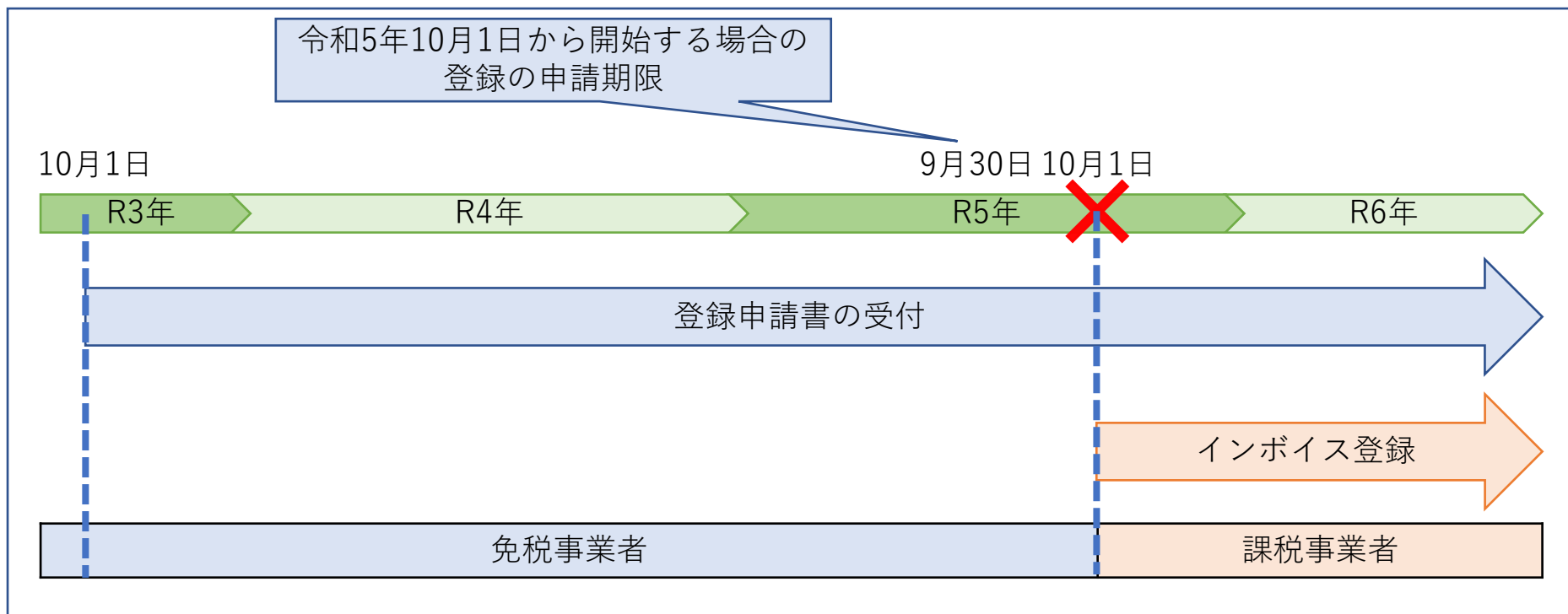
e-Tax・作成コーナーヘルプデスク
e-Taxソフト等の事前準備、送信方法、エラー解消などの使い方に関するお問い合わせ
【電話番号】 0570-01-5901
【受付時間】 9:00～17:00（土日祝及び年末年始を除く）
消費税軽減税率・インボイス制度電話相談センター
インボイス制度に関する一般的なご質問などのお問い合わせ
【電話番号】 0120-205-553
【受付時間】 9:00～17:00（土日祝及び年末年始を除く）

令和5年10月1日からインボイス発行事業者になる場合

- インボイス制度の開始（令和5年10月1日）から登録を受けるためには、令和5年9月30日までに「**適格請求書発行事業者の登録申請書**」を提出。
- この場合、インボイス制度の開始と同時に課税事業者となる。
- 「**消費税課税事業者選択届出書**」の提出は必要無し。

消費税課税事業者選択届出書

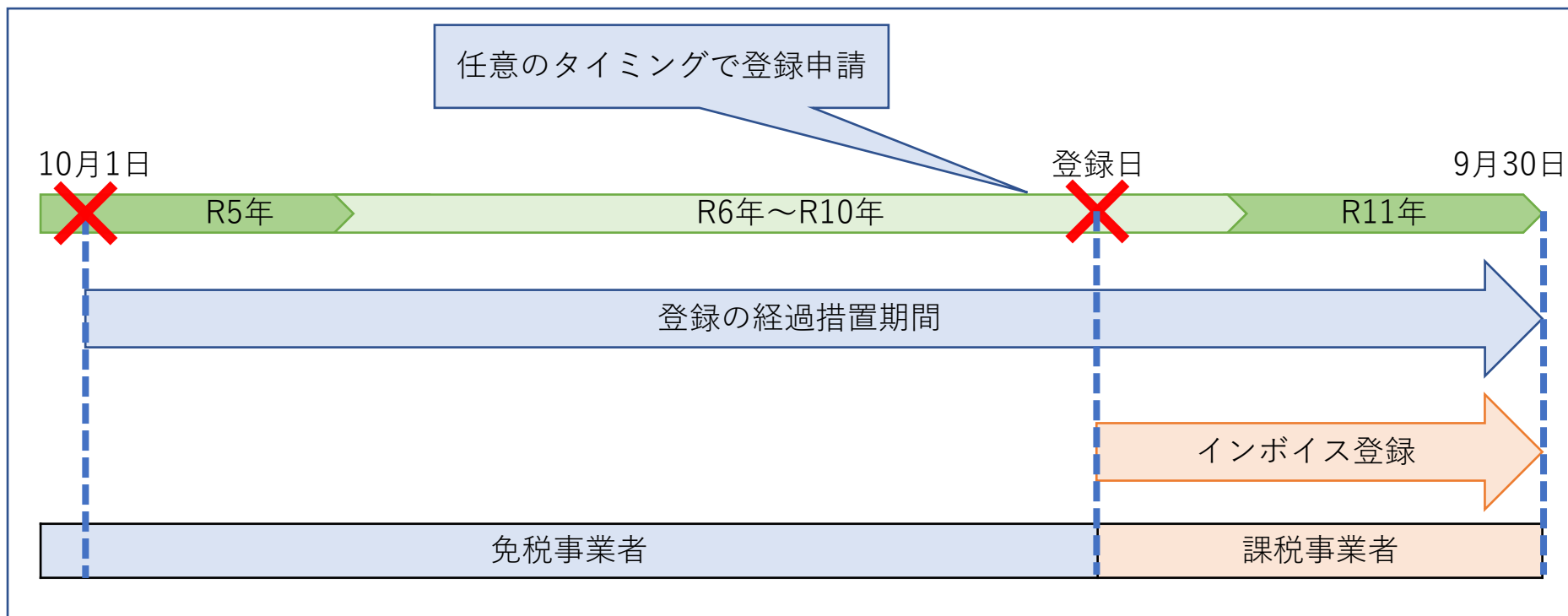
事業者が基準期間における課税売上高が1,000万円以下である課税期間において課税事業者を選択しようとする場合に提出するもの
原則、課税事業者となることを選択しようとする課税期間の初日の前日までに、この届出書を提出する必要がある



令和5年10月2日以降にインボイス発行事業者になる場合

【経過措置】

- 免税事業者は、令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間中なら、納税者の任意のタイミングで登録申請してよい。
- この場合、登録日から課税事業者となる。
- 「消費税課税事業者選択届出書」の提出は必要無し。



令和5年10月1日から簡易課税の適用も併せて受ける場合

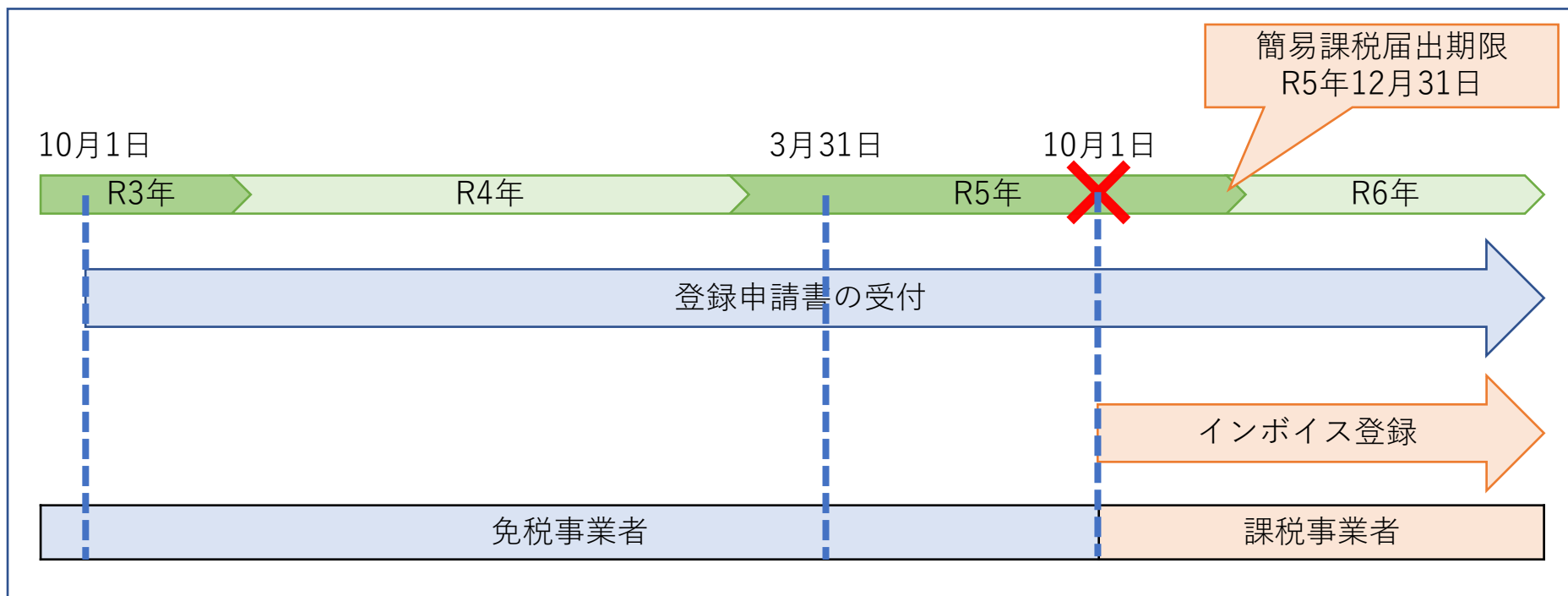
【経過措置】

- 免税事業者が、令和5年10月1日から令和11年9月30日までの課税期間中に簡易課税の適用も受ける場合、「**簡易課税制度選択届出書**」を提出する。
- この場合、「**簡易課税制度選択届出書**」を提出した課税期間から、簡易課税の適用を受けることができる。

簡易課税制度選択届出書

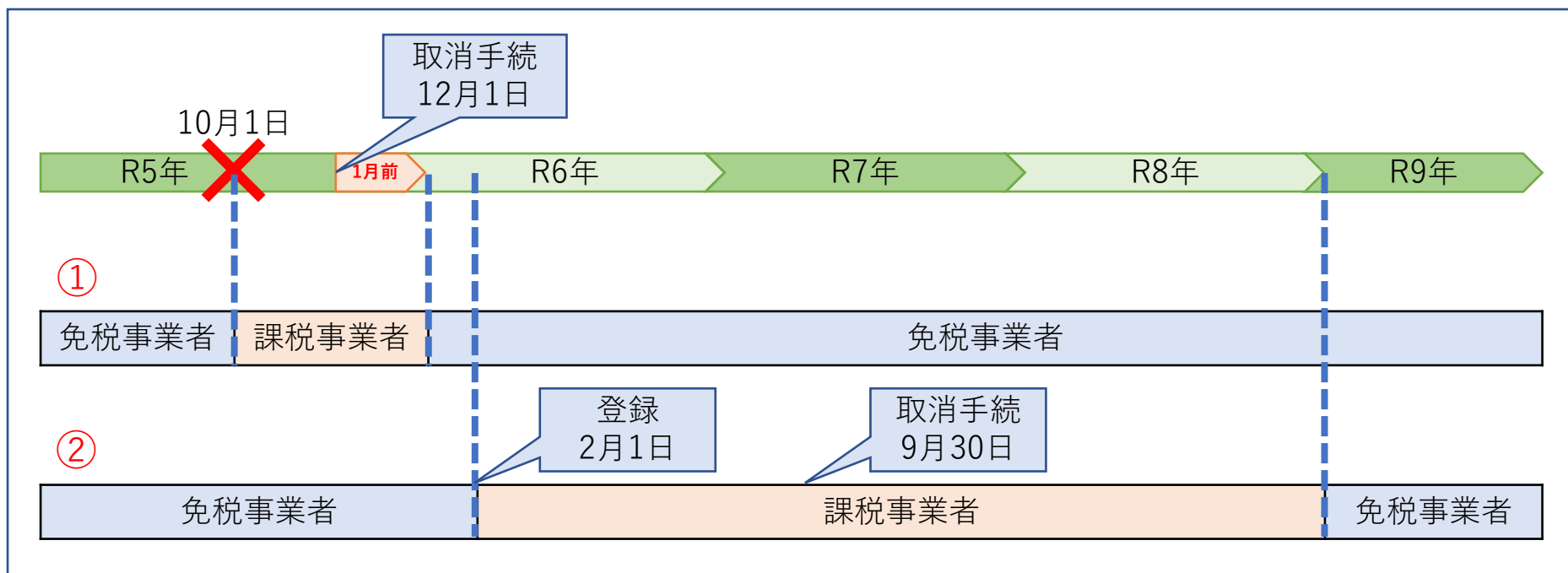
簡易課税制度を選択しようとする場合に提出する届出書

簡易課税を選択する場合は、課税期間開始日の前日までに「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出することが必須とされている



インボイス制度の登録を取り消す場合

- ① 令和5年10月1日からインボイス発行事業者となる場合、令和5年12月1日までに「**適格請求書発行事業者の登録の取消しを求める旨の届出書**」を提出することで、翌年から免税事業者に戻ることができる。
- ② 経過措置の適用を受けてインボイス発行事業者となった場合、登録を受けた日から2年を経過する日の属する課税期間の末日までは、免税事業者となることができない（登録を受けた日が令和5年10月1日の属する課税期間中である場合を除く）。



インボイス制度のQ&A

インボイス制度のQ&A

【Q1】

課税売上が1,000万円超の課税事業者であれば、自動的にインボイスを発行できるようになるのか。

【A1】

インボイスを発行するためには、インボイス発行事業者への登録手続きが必要。手続きをしないと、インボイスは発行できない。

【Q2】

2年前の課税売上が1,000万円以下となったら、自動的にインボイスの登録は取り消されるのか。

【A2】

課税事業者となることと、インボイスの登録は別物のため、課税売上が1,000万円以下となったとしても、インボイス登録は有効。インボイスを登録したら、登録を止めるまで課税事業者は継続する。

インボイス制度のQ&A

【Q3】

駐車場の賃料が毎月定額のため、口座振替としており、毎月の請求書は発行していない。インボイス制度開始後は、インボイスを毎月発行しないといけないのか。

【A3】

口座振替による家賃の受領の場合、一定期間の賃料についてのインボイスの交付を受け、それを保存することによっても仕入税額控除の要件を満たすこととなる。

また、インボイスの記載事項は、一つの書類だけで全てが記載されている必要はない。複数の書類で記載事項を満たせば、それらの書類全体でインボイスの記載事項を満たすこととなる。

従って、契約書に「取引年月日」以外の項目が記載されている場合、その契約書と共に借主が通帳や振込金受領書を保存すれば、仕入税額控除の要件を満たす。

インボイス制度のQ&A

【Q4】

インボイス発行事業者になった場合、契約書を作成し直す必要があるか。

【A4】

契約書とは別に、登録番号等の不足情報を記載した通知書を送ればよく、必ずしも契約書を作成し直す必要は無い。

【Q5】

2人が1/2ずつの共有で賃貸物件を所有している場合、1名がインボイス登録事業者となり、もう1名が免税事業者であったならば、どのような対応となるか。

【A5】

インボイス発行事業者が、免税事業者と資産を共有している場合、所有者ごと取引を合理的に区分し、インボイス発行事業者の所有割合に応じた部分について、インボイスを交付しなければならない。

従って、請求書や契約書等で、インボイス登録対象の割合を明示する必要がある。

まとめ

まとめ

- インボイスは、課税事業者であるインボイス発行事業者のみ交付可能。
- インボイス制度導入後は、インボイスの保存がなければ仕入税額控除できなくなり、消費税負担が増加する。
- 課税事業者の不動産借主は、インボイスを発行できない不動産オーナーとの取引を見直す可能性がある。
- 免税事業者の不動産オーナーは、状況に応じた対策が必要。