

不動産賃貸業の方のインボイス制度について（概要）

令和5年10月からインボイス制度が導入されます。このインボイス制度は不動産賃貸業の方で、事務所や店舗の賃貸、駐車場の経営、アンテナ基地局収入、太陽光パネルの設置している方も影響を受ける可能性があります。

「不動産収入が年間1,000万円以下の免税事業者なので、インボイスは関係ない。」と思われる大家さんは、インボイス制度のしくみを理解して登録の準備を検討してください。

まず、「免税事業者」と「課税事業者」ではインボイス発行事業者の登録は次のとおりです。

【免税事業者】・家賃等に消費税が含まれていない ■ 登録の必要なし

・家賃等に消費税が含まれている ■ 登録を検討する

【課税事業者】 ■ 登録をする、又は登録を検討する

大家さんが免税事業者の場合、「適格請求書（インボイス）」の発行はできないので、テナントである借主は消費税の計算において家賃に係る消費税が控除できなくなり、借主の消費税の負担額が増えます。その結果、借主から「消費税分の家賃を減額して欲しい。」とか「適格請求書を発行して欲しい。」等の交渉が想定されます。なお、制度開始後6年間は、インボイスでない請求書でも、仕入税額控除相当額の一定割合を仕入税額控除とみなして控除できる経過措置が設けられています（借主側の税額計算）。

インボイス発行事業者の登録を受けるかどうかは任意です。不動産収入が1,000万円以下でも、あえて課税事業者になってインボイスの登録をすれば、適格請求書（インボイス）を発行できますが、この場合、大家さんには『消費税の納税義務』が発生することになります。

消費税は、「売上の消費税額－仕入れや経費の消費税額＝納付する税額」です。

例えば、不動産収入500万円（消費税50万円）、経費100万円（消費税10万円）の場合、50万円－10万円＝40万円が納付する税額になります。

但し、『簡易課税制度』を選択した場合、事務負担の軽減を図ることができ、納税額を抑えられるケースがあります。

簡易課税制度は、仕入額を売上額の一定割合にみなして消費税を計算する制度です。仕入額の割合は、業種ごとに決められた「みなし仕入率」を使います。

不動産賃貸業の場合は、第6種に該当しみなし仕入率は40%です。

50万円の消費税を受け取った場合、仕入税額は $50 \text{万円} \times 40\% = 20 \text{万円}$ 、納付する税額は $50 \text{万円} - 20 \text{万円} = 30 \text{万円}$ となります。

簡易課税を適用するためには、一定の条件を満たすとともに、『消費税簡易課税制度選択適用届出書』の提出が必要です。

免税事業者が令和5年10月1日からインボイスを発行するためには、令和5年3月31日までに登録申請を行う必要があります。

また、令和5年10月1日から登録を受けた場合で、令和5年分の申告において簡易課税制度の適用を受ける旨を記載した届出書を令和5年12月31日までに提出すれば、簡易課税制度を適用することができます。

～ インボイス制度説明会を開催します ～

このたびは麹町税務署のご協力を得て説明会を開催します。

《講師：麹町税務署担当官》

開催日時 令和4年12月9日（金）

A 10時～11時30分

B 13時30分～15時

★A、Bとも同一の内容です。

開催会場 東京青色申告会館 3階会議室

千代田区九段南4-8-36

TEL 03-3230-3401

JR線市ヶ谷駅徒歩5分、

都営新宿線市ヶ谷駅「A3出口」徒歩2分

仕入税額控除ってなに？
登録しないとどうなるの？
申告や計算はどうするの？
登録を受けるかどうかの判断は？
インボイスってどう作るの？



※参加希望の方は、麹町青色申告会まで電話でお申し込みください。

【お詫び】

令和4年10月に配布しました「適格請求書発行事業者の登録申請書」の記載例は、様式が旧様式のものでした。旧様式での提出はできませんのでご注意ください。