

GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

正しい知識で資産を増やす！
大家さんが得する
『節税大全』



Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

インボイス制度

聞き手
大村浩次
● APAMAN株式会社 代表取締役社長

「免税事業者がインボイス制度で課税事業者になる場合は、消費税の納税額が3年間2割に軽減される特例もあります。」



解説・山本和義

1982年に税理士事務所を開業。2017年には、税理士法人F P 総合研究所を次世代へ事業承継し、新たに税理士法人ファミリーを設立して代表社員に就任。多数の企業・個人の資産管理や税務コンサルティングの実績があり、特に相続対策、資産運用、土地の有効活用などに深く精通する。執筆した関連書籍は30冊以上で、税理士向けの指導や一般向けの講演会・研修会などでも活躍している。



借主様が事業者の場合はインボイスの
交付を求められる可能性が高く、
一般消費者なら不要となります。――山本

大村 今回は数多くの税務コンサルティングの実績があり、講演会などでもご活躍されている山本和義先生に、今年10月からスタートするインボイス制度の不動産オーナー様の対応方法について、お話を伺いたいと思います。基本的に住宅の家賃については消費税が非課税なので、免税事業者のオーナー様も多いと思います。インボイス制度では、このような方々が「免税事業者を継続するか」それとも「課税事業者を選択するか」迷われるケースも多いと思うのですが。

山本 そうですね。免税事業者は個人であれば前々年、法人は前々事業年度の課税売上

様からインボイスの発行を求められるのは、どのようなケースが考えられますか？
山本 インボイスが必要なのは事業者同士の場合で、消費者との取引では不要です。そのため、賃貸物件を一般の方に貸している場合の住宅家賃は、インボイスの交付は必要ありません。そもそも住宅の家賃には、消費税がかからないため必要ないのです。問題なのは店舗、駐車場、倉庫など消費税が発生する賃料です。これらは、借主様が事業者の場合はインボイスを求められます。ただし、簡易課税の事業者は、売上高を基にして消費税を計算するためインボイスは不要です。とはいえ、貸主さんは先方が簡易課税と本則課税のどちらかは分かりませんから、インボイスを求められれば発行しなければいけません。つまり、借主様が事業者の場合はインボイスを求

高が1000万円以下の場合が該当します。賃貸経営においては住宅の家賃収入は消費税が非課税なので、課税売上高にはなりません。そのため、例えば年間収入が5000万円でも、そのうち4500万円が住宅家賃、残りが店舗や駐車場からの賃料であれば、課税売上高は500万円で免税事業者に該当します。また、課税事業者には「簡易課税の事業者」と「本則課税の事業者」があります。簡易課税を選択できる要件としては「個人であれば前々年、法人は前々事業年度の課税売上高が5000万円以下」となります。そのうえで、簡易課税制度選択届出書を事前に提出す

められる可能性が高く、一般消費者なら不要となります。

大村 免税事業者を継続した場合は、インボイスの発行ができませんから店舗や駐車場などを事業者に貸し出しているオーナー様は注意が必要ですね。

山本 借主様から消費税を受け取っている時は、問題が生じる可能性があります。例えば、月額1万円の駐車場料金に対しオーナー様が1万1000円を受け取っていれば「借主様は1万円＋消費税1000円を支払っている」と思うはずですが、また、店舗などを貸していて過去に消費税の税率引き上げに伴い賃料を「消費税相当額」上げていた場合も、問題になるかも知れません。以上のようなケースで、借主様からインボイスの交付請求を受けても「発行できない時」は、賃料について消費税相当額の値下げ要求が

Invoice

The lease management top talk<<<

る必要があります。

大村 一般的には、簡易課税の方が本則課税よりも節税に繋がる場合が多いですよ。

山本 はい、基本的に簡易課税制度は売上高にみなし仕入率（事業種ごとに仕入高の売上高に通常占める割合を勘案し定める）不動産賃貸は40%）をかけて控除する金額を求めます。つまり、不動産の賃貸であれば40%控除されるわけです。そのため、簡易課税を選択した方が有利になるケースが多くなるのです。ただし、経営内容によっては本則課税の方がメリットがある場合も出てきます。注意点は簡易課税を選択すると「2年間以上継続した後でなければやめられない」ことです。

大村 課税事業者になることを決めた時点で、様々な選択肢が出てきますね。

山本 そうですね。しかし、免税事業者のオーナー様が、

来ることも予想されます。さらに、過去に遡って消費税相当額の弁償（不当利得返還請求）を求める人も出てくるかも知れません。とはいえ、免税事業者も仕入れや経費などでは消費税を支払っていますから「支払った消費税相当額を販売価格に転嫁すること」は容認されています。一方、消費税を受け取っていないのが明白な場合（賃貸借契約書に消費税の表記がないなど）もあると思います。このようなケースでは今後のことを考え、賃貸借契約書に「課税事業者になった時は消費税を請求する旨の特約」を入れておくなどの対策が有効です。

今回のインボイス制度で新たに登録し課税事業者になる場合は本則課税の方が有利といえます。理由は「小規模事業者に対する納税額に係る負担軽減措置（2割特例）」があるからです。この軽減措置は、免税事業者が本則課税にて課税事業者を選択（適格請求書発行事業者の登録または消費税課税事業者選択届出書を提出）した場合に適用されます。内容は「令和8年9月30日までの3年間、消費税の納税額を通常の売上税額の2割に軽減する」というものです。例えば、課税売上高が700万円なら消費税額は10%の70万円です。しかし、この特例を適用すれば「70万円の2割＝14万円」を納税するだけで済みます。

大村 3年間と期間限定ですが、この軽減措置を活用すればかなり節税になりますね。ちなみに、オーナー様が借主

大村 インボイス制度への登録は、9月30日までに適格請求書発行事業者の登録申請を行えば間に合います。事務的な面はどうなのでしょう。

山本 事務的な部分では、①登録番号、②10%の税率、③消費税額の3点を請求書に記載する必要があります。とはいえ、様式を大きく変える必要はありません。従来の請求書や領収書をベースにして、登録番号などはゴム印を作って押すのも良いと思います。
大村 オーナー様にとって、インボイスへの対応が重要なことを改めて感じました。今回は、お忙しいなか本当にありがとうございます。

免税事業者はインボイスの発行が
できませんから、事業者に店舗や
駐車場などを貸し出している
場合は注意が必要です。――山本