

公益社団法人東京共同住宅協会

『大家さん大学』

大家さんのための インボイス制度

税理士法人スマートシンク

税理士 漆谷 耕太



ぜひお気軽にお問い合わせください。

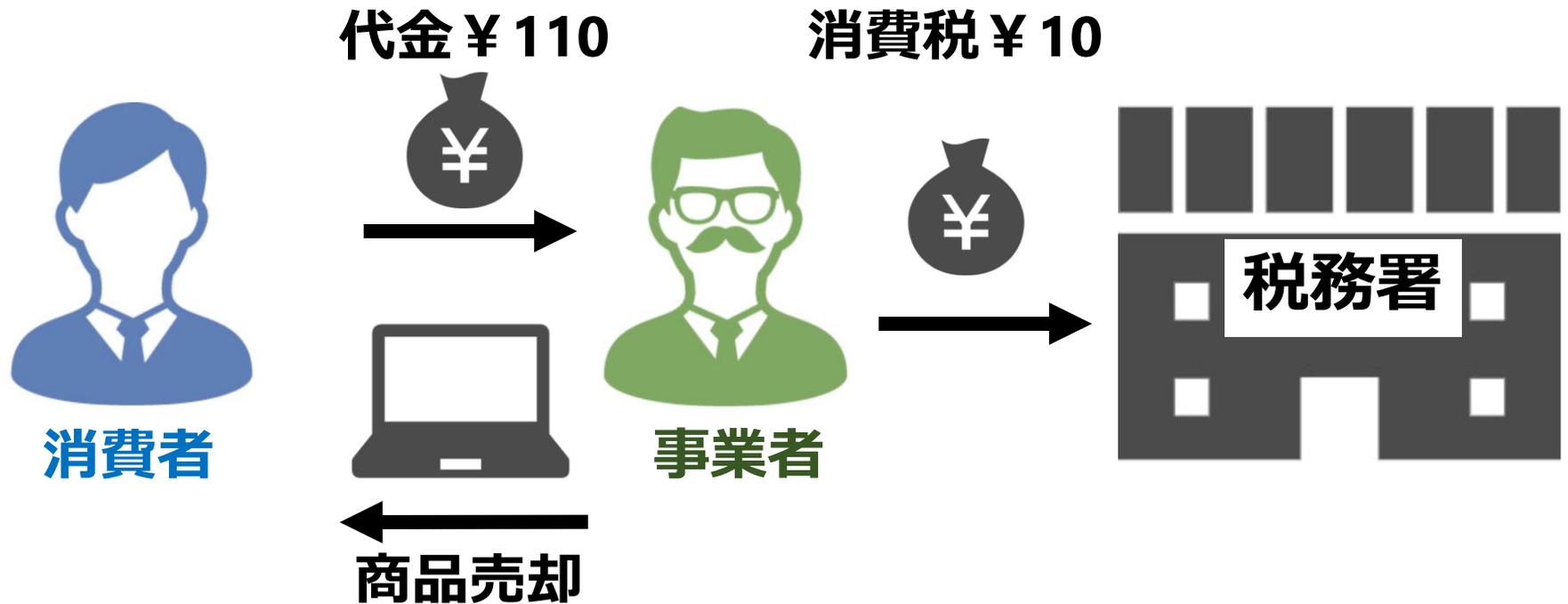


03-6300-9501

月～金:9時～18時、土日祝:休

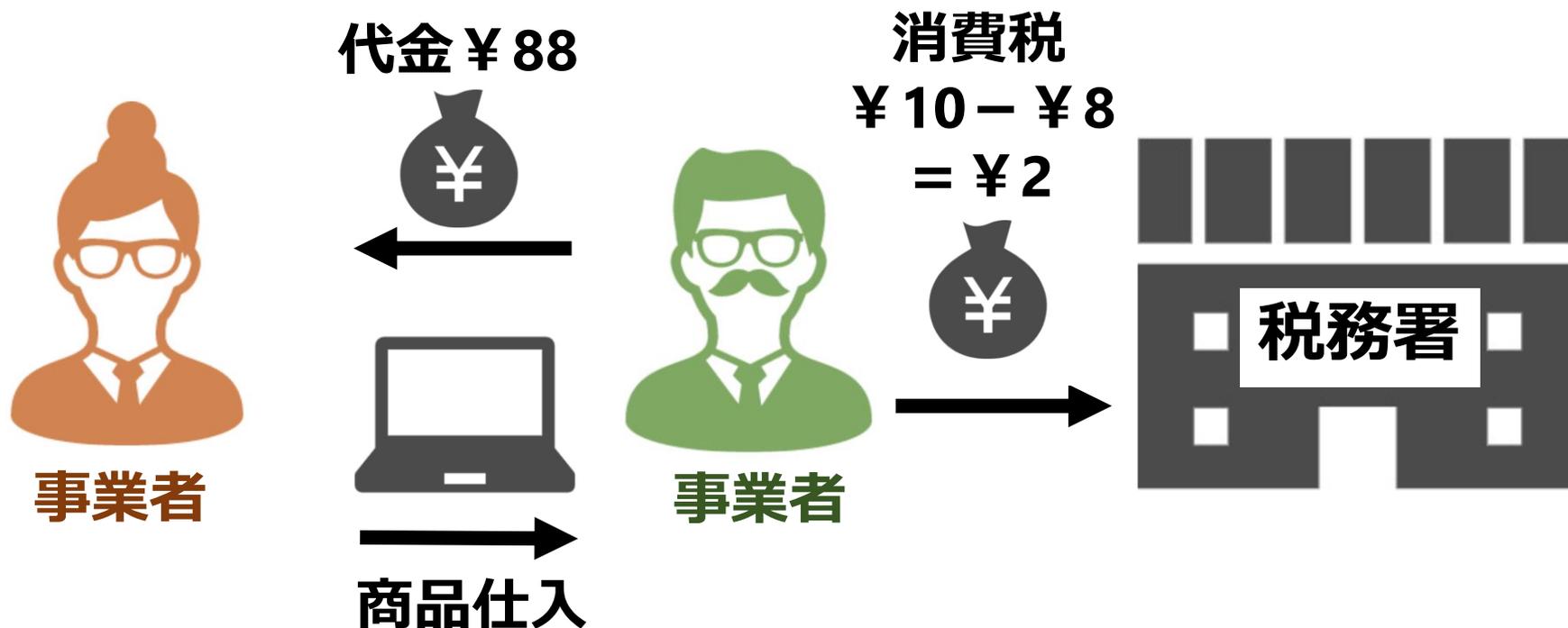
消費税の仕組み

消費税とは、消費者が負担した消費税を事業者が預り、事業者から国に納付される税金です



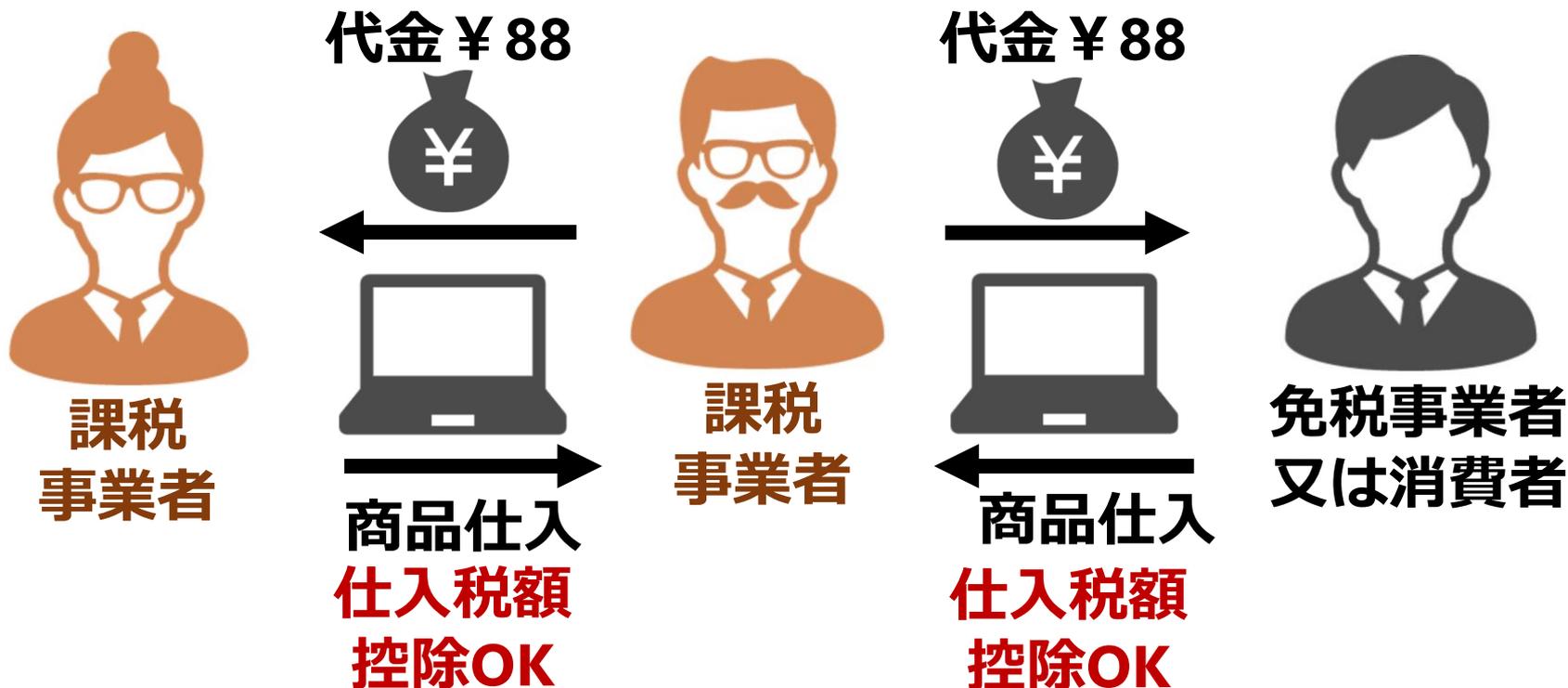
仕入税額控除の仕組み

仕入税額控除とは、
事業者が預かった消費税から
仕入れなどで負担した消費税を控除することをいいます



これまでの仕入税額控除

これまで消費税の納税義務のある事業者（課税事業者）は、課税事業者からの仕入れはもちろんのこと、消費税の納税義務のない者（免税事業者、消費者）からの仕入れについても仕入税額控除ができました



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

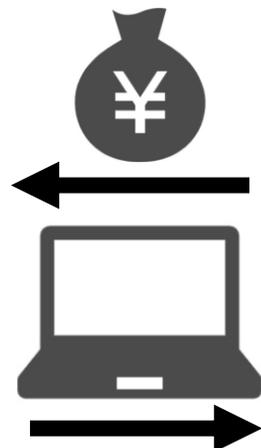
(注) 課税売上高とは非課税売上高以外の売上高をいいます
なお、非課税売上高には下記が含まれます

- 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

インボイス（適格請求書）制度

インボイス制度では、これまで仕入税額控除が認められていた
免税事業者・消費者からの仕入れの仕入税額控除ができなくなります

代金 ¥ 88



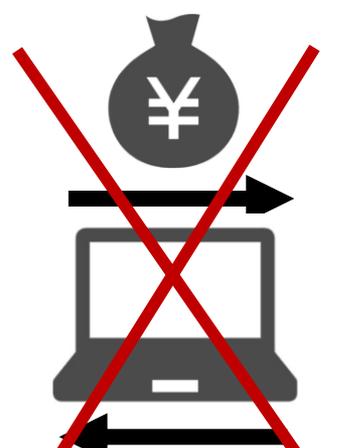
商品仕入

仕入税額
控除OK

¥ 10 - ¥ 8 = ¥ 2を納付

課税
事業者
※登録事業者

代金 ¥ 88



商品仕入

仕入税額
控除NG

¥ 10 - ¥ 0 = ¥ 10を納付

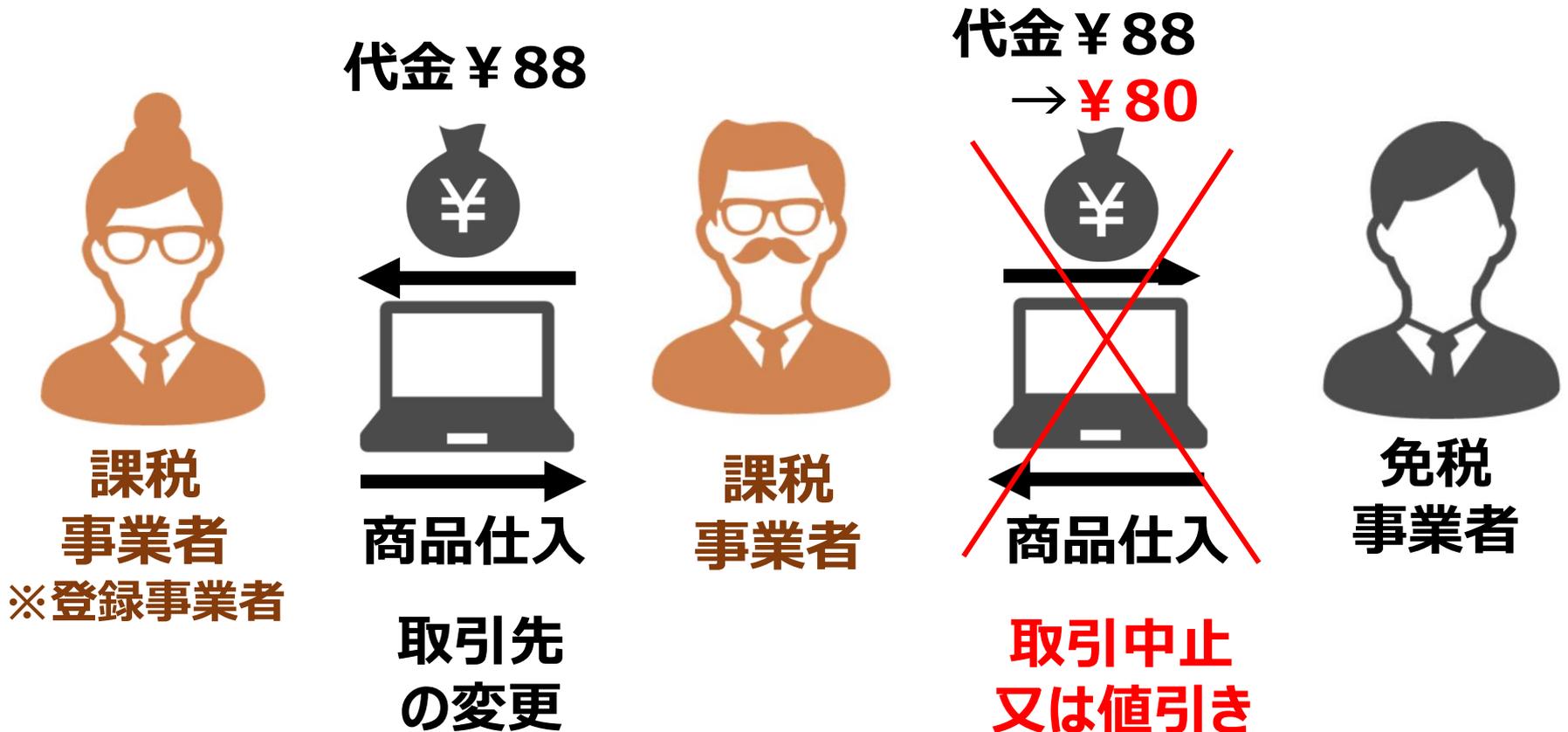


免税事業者
又は消費者

※登録事業者とは、国税庁に自社の情報を登録し、登録番号の発行を受けている課税事業者のこと

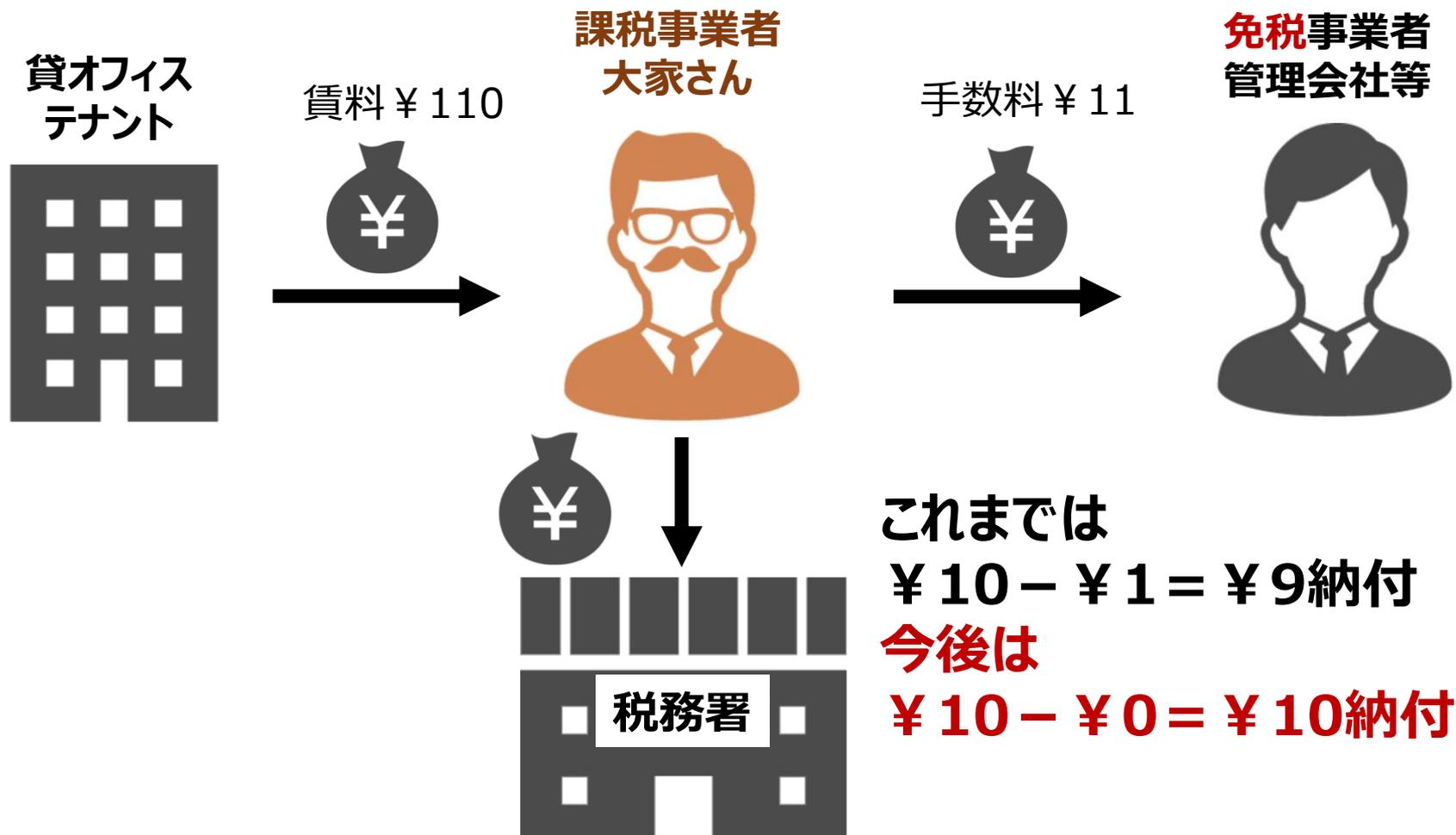
この制度により予想されること

インボイス制度により、これまで免税事業者から仕入れをしていた課税事業者が、仕入れ先（取引先）を課税事業者に変更、又は消費税相当額の値引きの要求をすることが予想されます



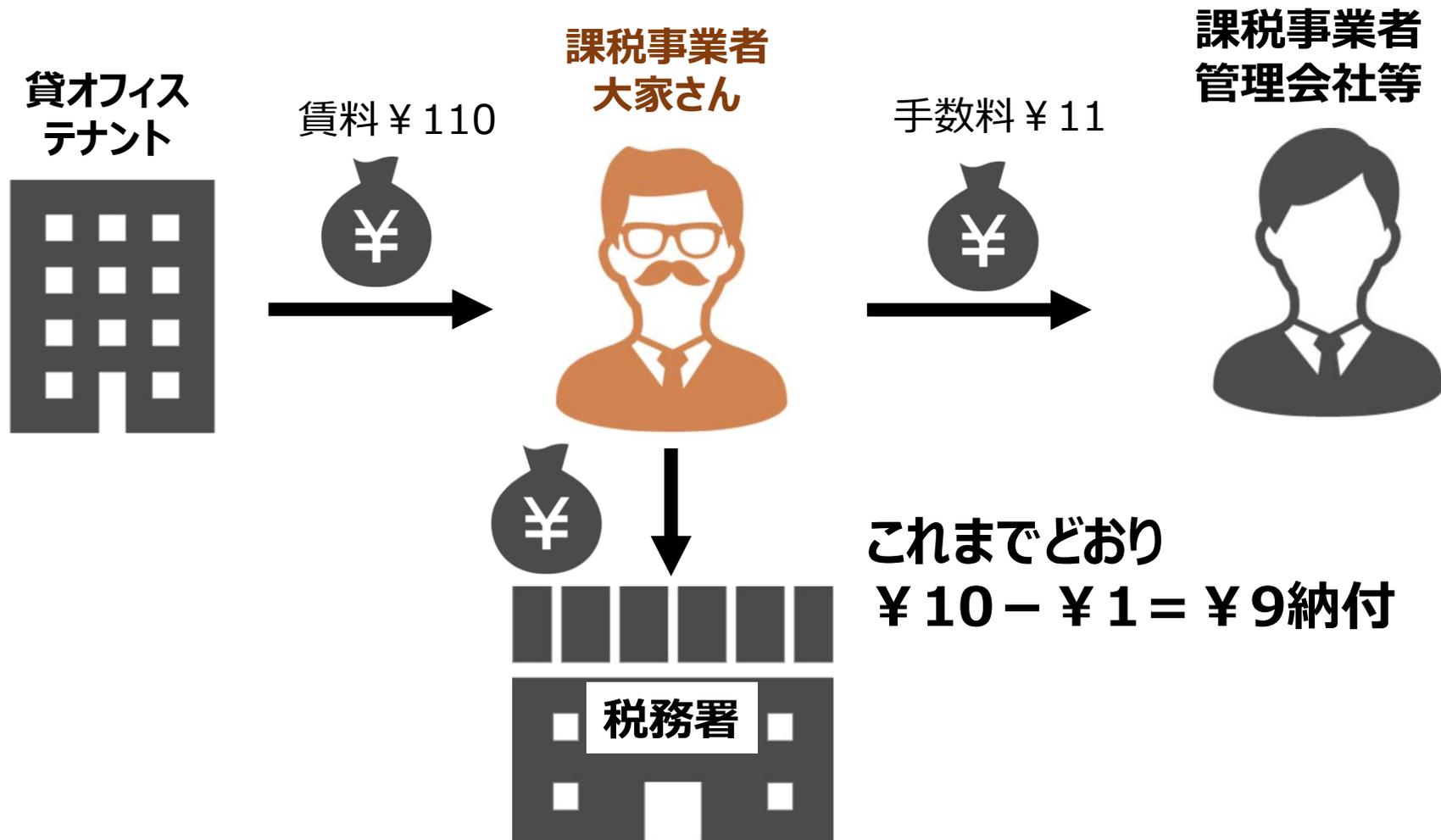
課税事業者の大家さんへの影響

免税事業者である管理会社、修繕会社と取引している場合



課税事業者の大家さんの対策

免税事業者から課税事業者の管理会社、修繕会社に変更する？



免税事業者の大家さんへの影響

課税事業者のテナントから
消費税相当額分の値引きを要求されやすくなる？

免税事業者
大家さん



賃料 ¥110



貸オフィス
テナント



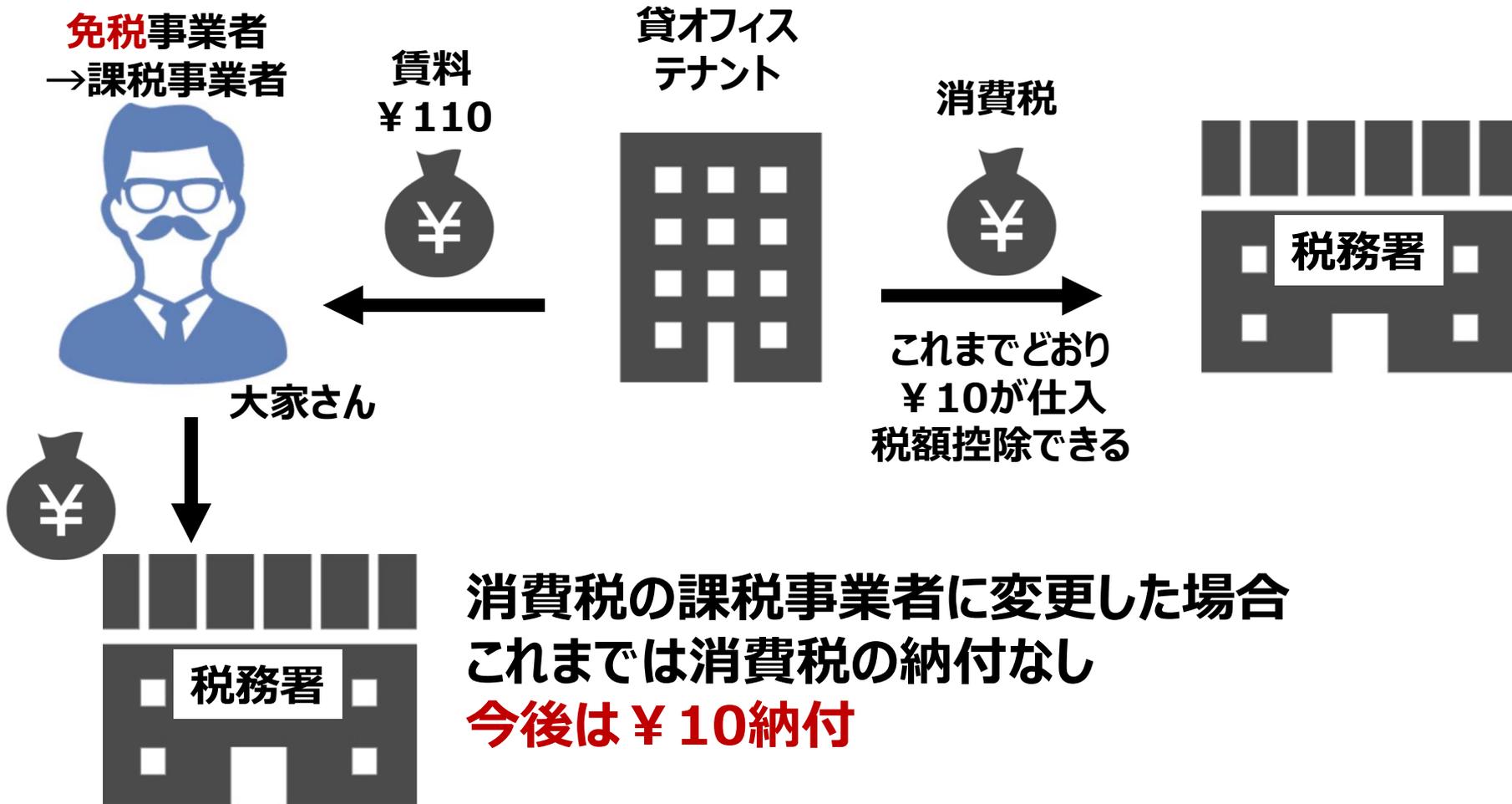
消費税



これまでは ¥10 が仕入税額控除できた
今後は ¥10 仕入税額控除できないため
テナントから値引き又は退去の申し出が
発生しやすくなる

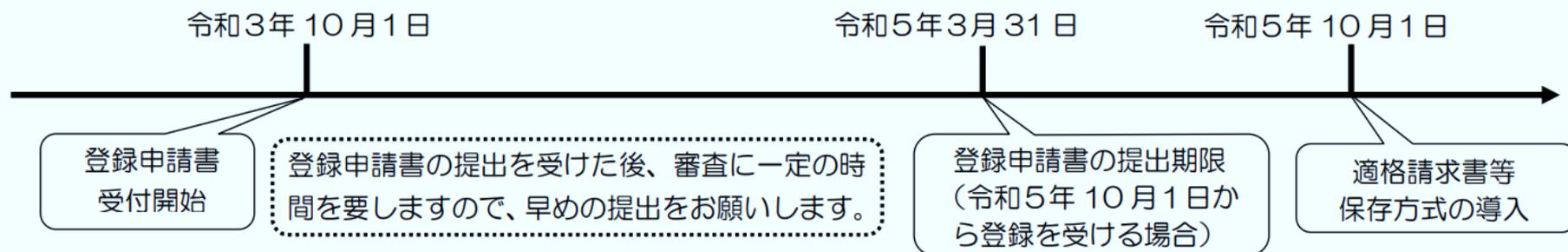
免税事業者の大家さんの対策

消費税の課税事業者に変更する？



登録申請スケジュール

登録申請書は、令和3年10月1日から提出可能です。適格請求書等保存方式が導入される令和5年10月1日から登録を受けるためには、原則として、令和5年3月31日まで（ただし、困難な事情がある場合には、令和5年9月30日まで）に登録申請書を提出する必要があります。



令和5年10/1から施行、登録事業者になるには施行開始までに次の手続きが必要

1. 「適格請求書発行事業者」の登録申請

令和5年10月1日から事業者となるためには、令和5年年3月31日までに「適格請求書発行事業者」の登録申請をする必要。期限を過ぎて登録申請をした場合、10月1日からではなく翌事業年度からしか適格請求書を発行することができない。

なお、登録申請に伴う経過措置として期限内に登録申請をした免税事業者は、次の「消費税課税事業者選択届出書」の提出が不要になる。

2. 「消費税課税事業者選択届出書」の提出

免税事業者が令和5年4月1日以降に「適格請求書発行事業者」の登録申請をする場合には、「消費税課税事業者選択届出書」を提出しなければなりません。

経過措置

- インボイス制度の実施後は、免税事業者や消費者など、適格請求書発行事業者以外から行った課税仕入れに係る消費税額を控除することができなくなる。
- しかし、激変緩和の観点から、免税事業者等からの仕入れについても、インボイス制度実施後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。

令和元年10月
(2019年)

令和5年10月
(2023年)

令和8年10月
(2026年)

令和11年10月
(2029年)

軽減税率実施

インボイス制度実施

4年

区分記載請求書等保存方式

免税事業者からの仕入れにつき
全額控除可能

3年

免税事業者からの仕入れにつき
80%控除可能*

3年

免税事業者からの仕入れにつき
50%控除可能*

控除不可

インボイス制度の実施に当たり、10年間の経過措置期間を設けている

(免税事業者はこの間に、課税事業者への転換の要否を見極めながら対応を検討)

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

■賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします

■税金相談では下記の方がご相談できます。

- アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
- 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
- 相続が発生し相続税の申告が必要な方
- 現在の不動産所得の申告に不安のある方
- 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
- 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方

■不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。

■税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。

SMART THINK
税理士法人 スマートシンク

〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501/FAX:03-6300-9502

MAIL:urushitani@smtt.co.jp

