

インボイス制度の概要

(不動産賃貸オーナー編)

令和 5年8月21日(月)
ひょうご税理士法人
税理士登録申請中 新宅 莉沙

本日のポイント

—対象者—

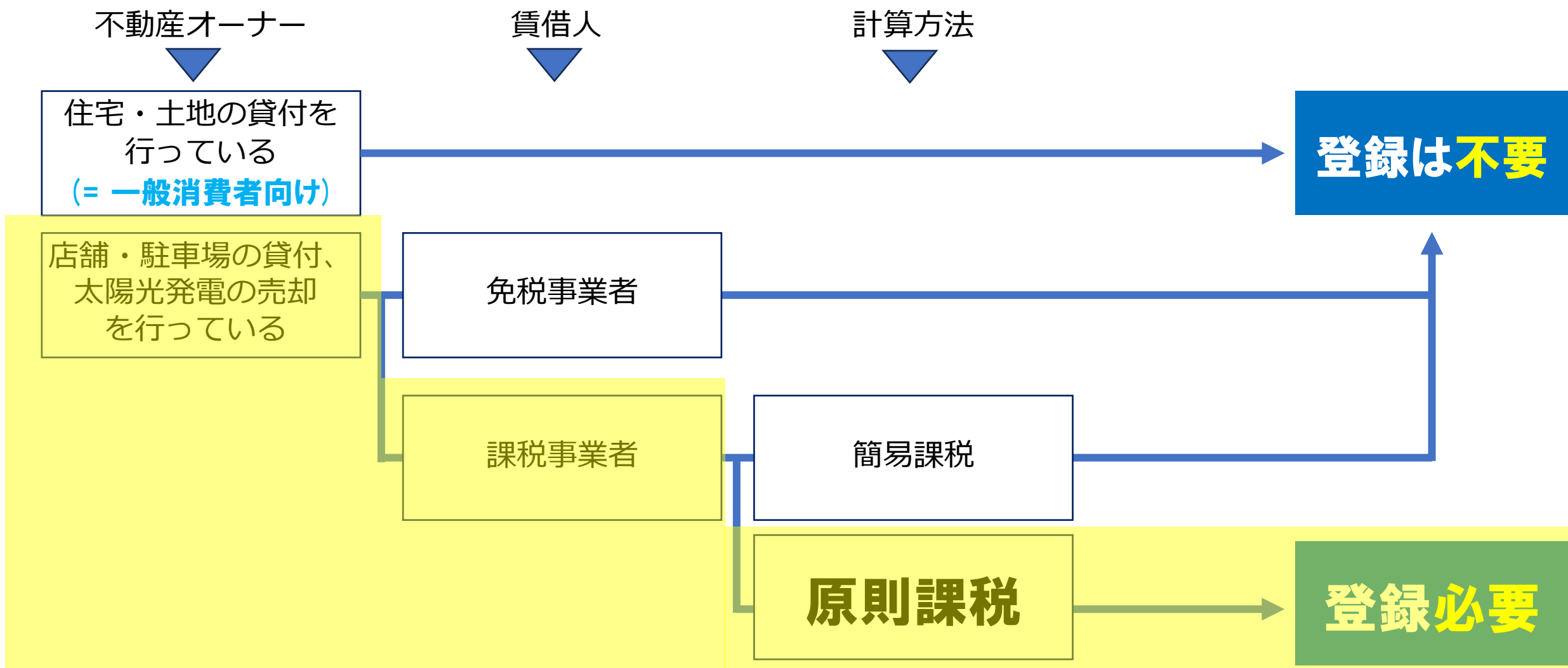
- ① 不動産賃貸オーナーで消費税の納税を行っていない人
- ② 賃借人が消費税の課税事業者で消費税の計算方法が原則課税の場合

—内容—

- ① インボイス制度の説明
- ② 登録時、登録後の手続きの説明
- ③ 結局登録した方がいいのか解説



本動画の対象者 (不動産賃貸の経営者で消費税の免税事業者)



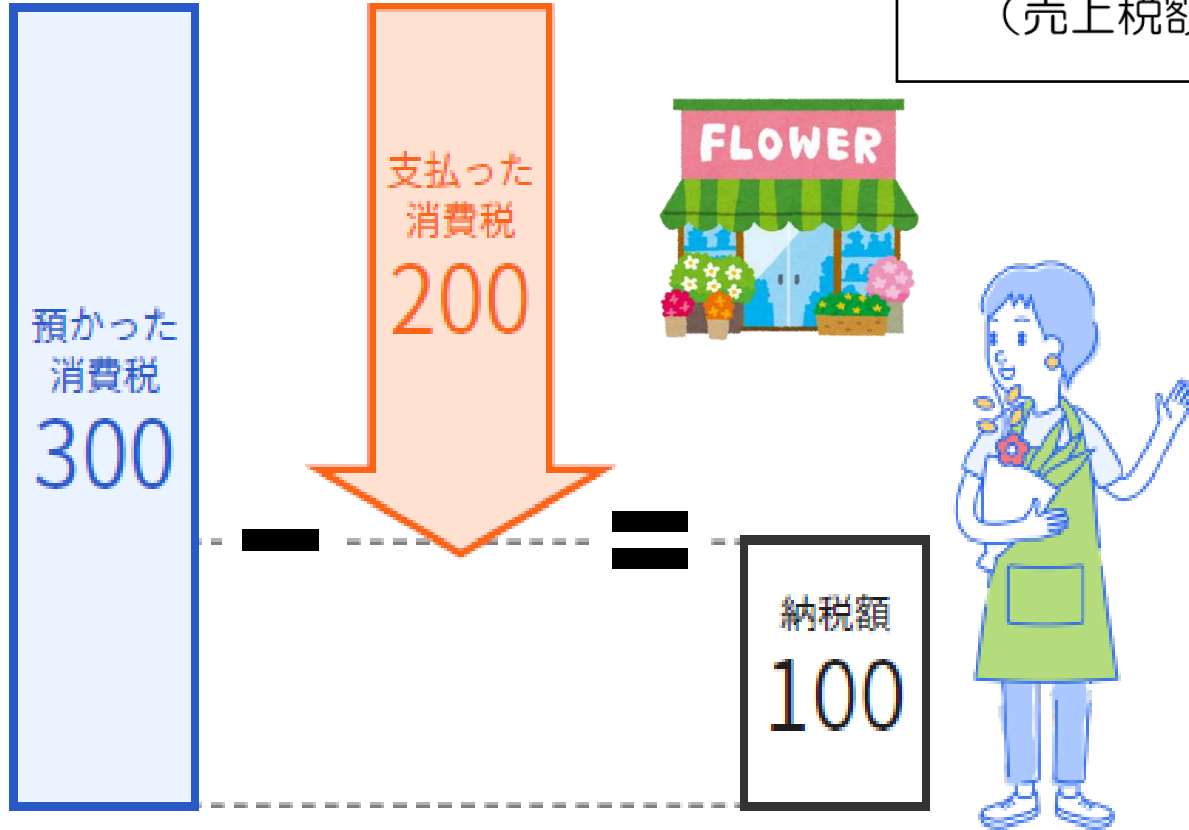
▶インボイス制度の導入で、どのような影響を受けるのか解説

消費税の計算方法 原則課税版(仕入税額控除ってなに?)

仕入税額控除の計算方法

納付する消費税額の計算方法

$$\text{売上の消費税額 (売上税額)} - \text{仕入や経費の消費税額 (仕入税額)} = \text{納付する税額 (納付税額)}$$

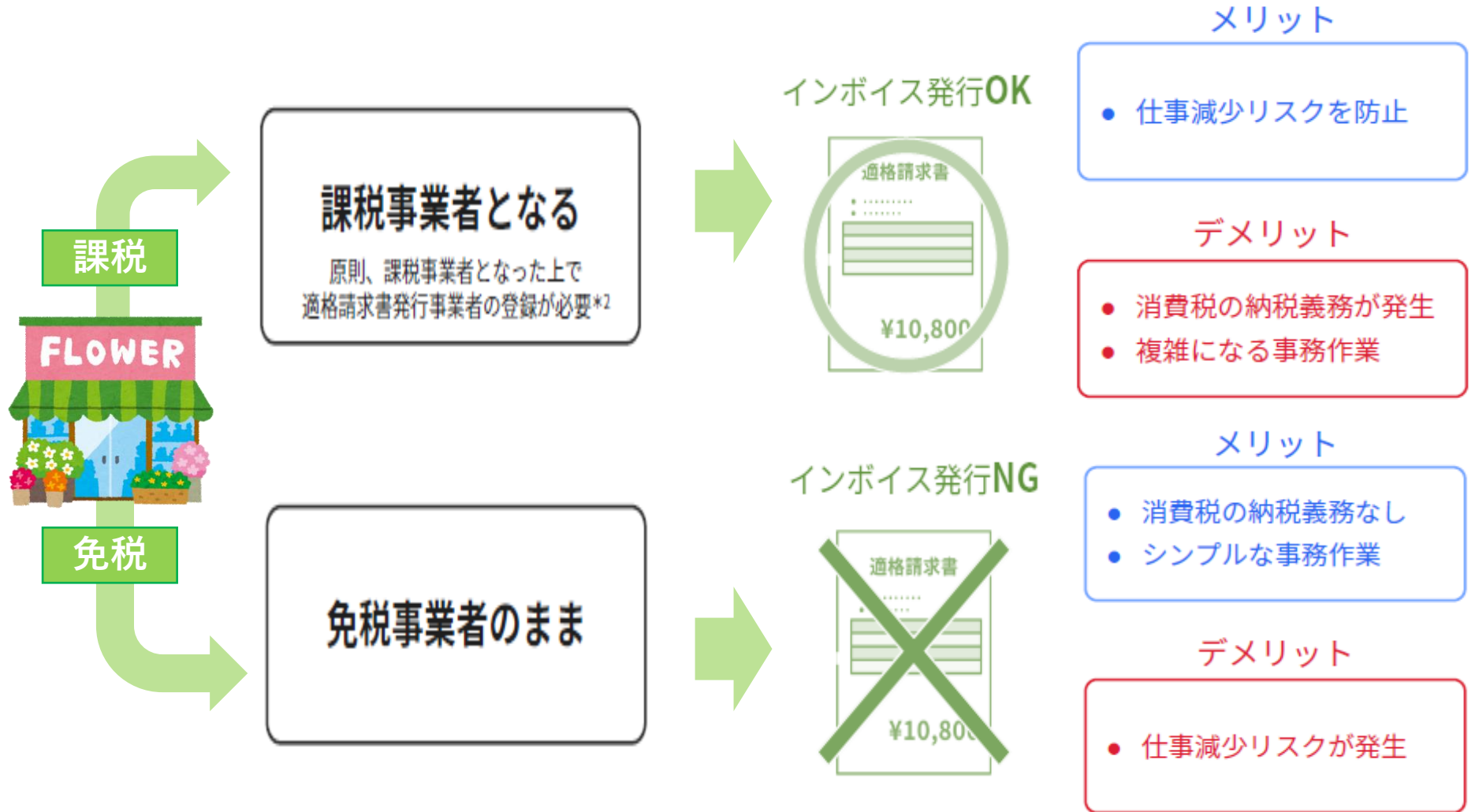


仕入や経費の支払いでかかった消費税の控除を受けること = **仕入税額控除**
この仕入税額控除を受けるためには **インボイスの保存が必要**
もしなければ **仕入税額控除は受けられない**
ため、納税額が増加

$$\text{預かった消費税 (課税売上の消費税額)} - \text{支払った消費税 (課税仕入れの消費税額)} = \text{消費税納税額}$$

インボイスってなに？

- **令和5年10月1日**から開始
- 税務署に申請をして登録を受けた消費税の課税事業者がインボイスを発行できる
→つまり、インボイスとは消費税の**納税確認が出来る納税証明書**のこと



インボイス制度の導入目的は？

ズバリ『**免税事業者の益税の解消**』です！

① 導入前

不動産オーナー
(課税事業者)



売上消費税 100万円
仕入消費税 50万円

納付消費税 50万円

賃借人
(免税事業者)



売上消費税 50万円
仕入消費税 0円

納付消費税 50万円 のところ
納税義務なし ⇒ **益税が発生**している

② 導入後



売上消費税 100万円
仕入消費税 0円

納付消費税 100万円



売上消費税 50万円
仕入消費税 0円

納付消費税 50万円 のところ
納税義務なし ⇒ **益税が発生**している

負担増！





インボイス制度に関する取引って？

- 家賃や地代のうち、消費税が関係しているものは？

○ 消費税の対象となる取引



✕ 消費税の対象とならない取引





インボイス制度導入による変化

Before



店舗を賃借している事業者は、
大家さんが消費税の課税事業者
／免税事業者であるかは気に
しなかった

理由

大家さんが課税事業者／免税事業者であるかを問わず賃借人が支払った家賃は、仕入税額控除の対象となり、納税する消費税を引き下げが可能

After



店舗を賃借している事業者は、
大家さんが消費税の課税事業者
／免税事業者であるかを気に
する

理由

支払っている家賃の仕入税額控除を受けるために、
大家さんから適格請求書（インボイス）の交付を
受ける必要があるから！！



インボイス制度導入後の影響

大家さん
(免税事業者のまま)



インボイス発行NG

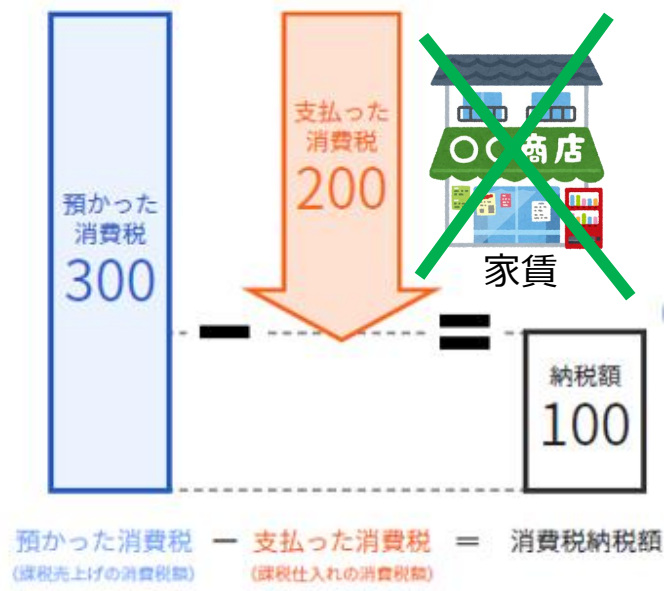


大家さんはインボイスの発行ができません

借借人
(課税事業者)



仕入税額控除の計算方法



支払家賃分の仕入税額控除ができません



インボイス発行OK



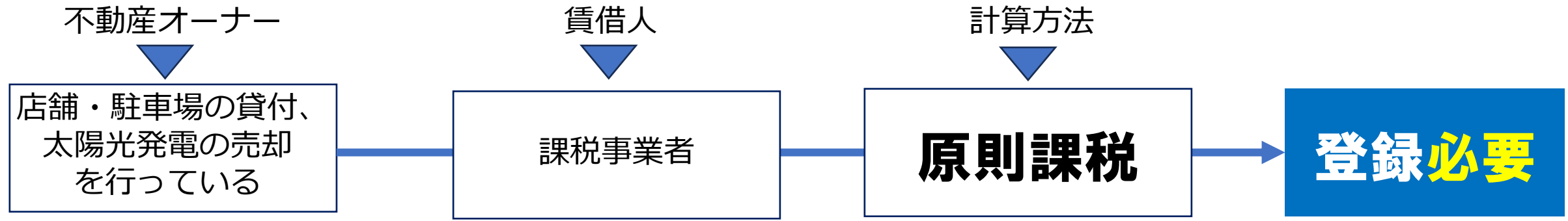
課税事業者である
大家さんの物件に転居

or



消費税分を家賃から
減額の要請

インボイス制度導入後



インボイス登録後は
2割特例活用か簡易課税制度
のどちらかを選択

2割特例
(不動産オーナーはこちらが有利)

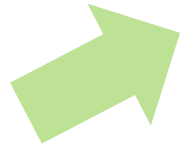
簡易課税
(※3年後)

※インボイス登録申請書を
簡易課税制度選択用紙と一緒に提出

課税事業者になった場合、どうしたらいいの？

- インボイスを交付するためには、事前にインボイス発行事業者の登録を受ける必要がある
- 登録を受けると、課税事業者として消費税の申告納税が必要

課税事業者となる
原則、課税事業者となった上で
適格請求書発行事業者の登録が必要*2



インボイス発行OK



税務署

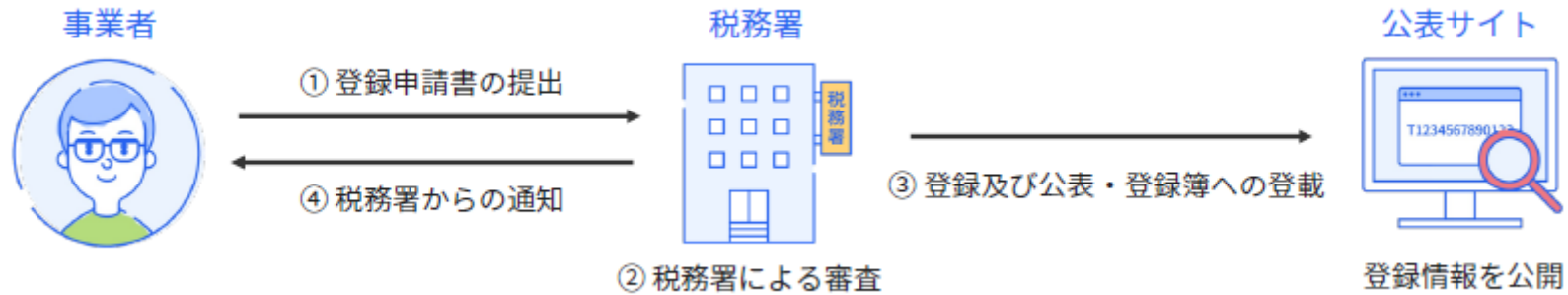


インボイス登録&消費税の納税



インボイス発行事業者になりたい場合どうしたらいいの？

- **適格請求書発行事業者の登録申請書**(左下参照)を税務署に提出
- 取得した**登録番号**(Tから始まる13桁の番号)を賃借人に伝える



< 適格請求書発行事業者の登録申請書 >

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

令和 年 月 日

取受印

国税庁HPからダウンロード

【1/2】

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	(フリガナ) (〒 - -) Ⓞ (法人の場合のみ公表されます)
納税地	(フリガナ) (〒 - -)
氏名又は名称	(フリガナ) Ⓞ

この申請書は、令和三年十月一日から令和五年

< 登録までのスケジュール >

2021年10月1日
受付開始

2023年9月30日
提出期限

2023年10月1日
インボイス制度開始



10月1日に受ける場合は、**9月30日までの申請が必要**です
 ※直前になればなるほど時間がかかりますので、早めの申請をお勧めしております



10月1日以降、具体的にどうしたらいいの？

- 要件を満たした適格請求書(インボイス)を発行する必要があります
- 毎年**1月1日から12月31日**までの収入と経費を翌年**3月15日まで**に申告
所得税+消費税の納税が必要に！
- 消費税の計算は、簡易課税適用（令和8年分までは税負担軽減の2割特例を適用）

請求書

株式会社◇◇◇御中 ○○○株式会社

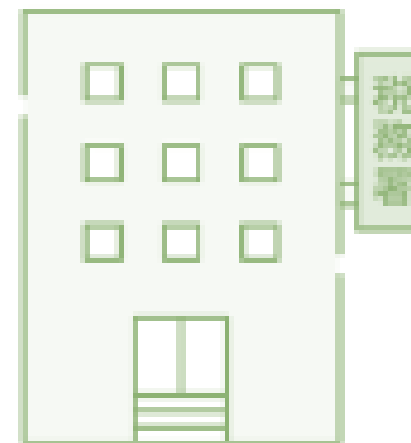
⑧ 登録番号 T1234567890123

日付	品目	金額
2023/11/10	お酒	11,000円
2023/11/12	弁当※	10,800円
2023/11/12	送料	2,200円
合計		24,000円

⑤ 10%対象 13,200円 10%消費税額 1,200円 ⑦
8%対象 10,800円 8%消費税額 800円

⑥ ※は軽減税率適用商品

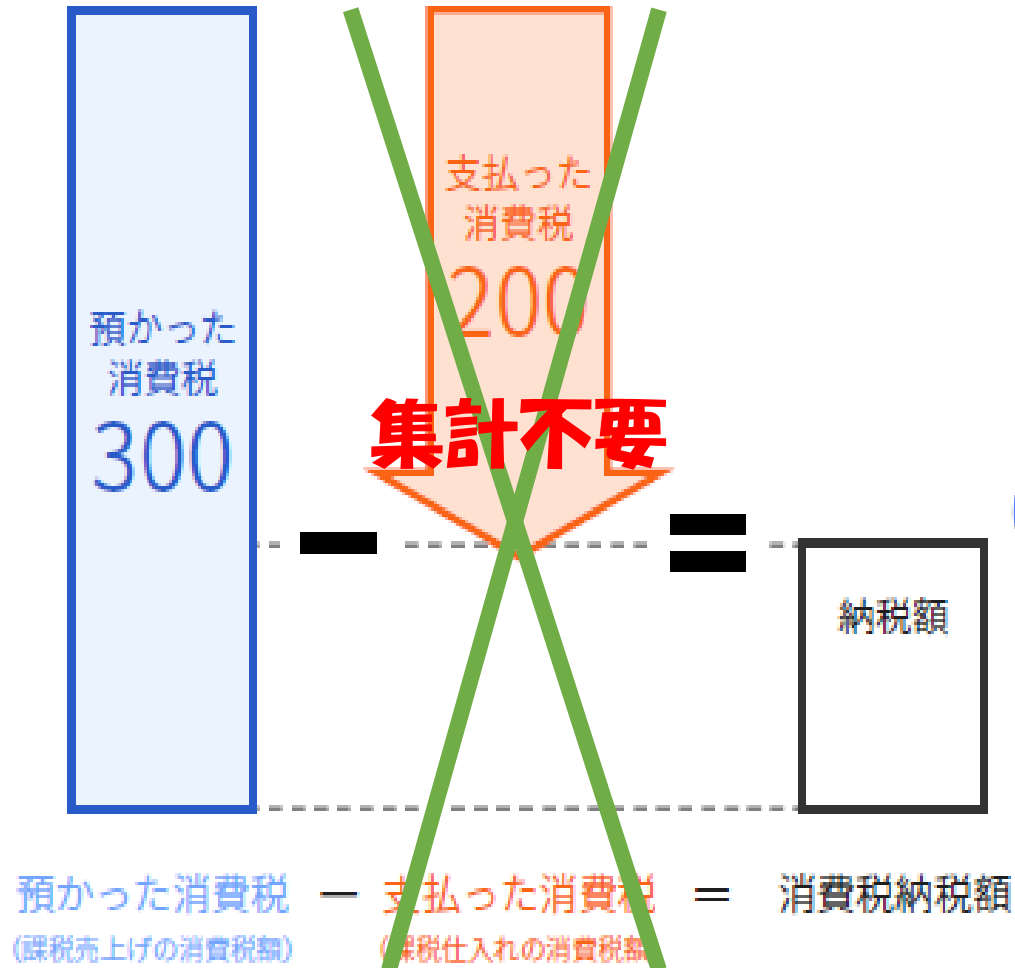
税務署



3/31までに確定申告で
所得税+消費税の申告

消費税の計算方法 簡易課税版

仕入税額控除の計算方法



納付する消費税額の計算方法

$$\text{売上の消費税額 (売上税額)} \times (1 - \text{みなし仕入率}) = \text{納付する税額 (納付税額)}$$

= 60%

〈参考〉 みなし仕入率 ※不動産業 第6種に変更

事業区分		控除率
第1種事業	卸売業	90%
第2種事業	小売業	80%
第3種事業	製造業、建設業	70%
第4種事業	飲食業、その他事業	60%
第5種事業	サービス業	50%
第6種事業	不動産業、不動産賃貸業	40%



免税事業者からインボイス発行事業者になった場合の特例

税負担軽減の2割特例

免税事業者から
インボイス発行事業者
になった方限定※1

(対象期間:2023年10月1日~2026年9月30日を含む課税期間)

業種問わず
売上税額の2割が納税額



🌱 結局インボイス登録したほうがいいの？

インボイス登録して消費税を納税した方が**お金は残ります**

現状 年間収入660万円の人の場合

今後 登録しない場合

消費税相当額分減少

報酬
600万円

手取額
600万円

今後 登録する場合

消費税納税12万円

報酬
660万円

手取額
648万円

特例の有効活用



☑ 2割特例の活用

☑ 所得税↓住民税↓

本日のポイントのおさらい

インボイスは**消費税の納税証明書**
取引先に**消費税の課税事業者(かつ原則課税)**がいる場合



インボイスを登録してください

インボイスを登録することで、**消費税を納税**することとなりませんが、その方が**手許に現金が残ります！！**

そして

消費税は**簡易課税制度で計算**した方がお得！

R8年までの3年間は2割特例で計算した方がもっとお得！！です

インボイス制度登録をお考えの方は、

- 弊社担当者にご連絡ください
- 登録申請から事前準備、納税額を試算してお伝え致します

本日はご静聴ありがとうございました

ひょうご税理士法人

新宅 莉沙

連絡先

TEL：06-6429-1301

FAX：06-6429-2150

メールアドレス：shintaku@hyogo-houjin.or.jp





ひょうご税理士法人

塚口本店

TEL：06-6429-1301
FAX：06-6429-2150

塚口支店

TEL：06-6940-6421
FAX：06-6940-6422

川西支店

TEL：072-767-7770
FAX：072-767-7754

阪急塚口駅 徒歩3分 JR塚口駅 徒歩10分



〒661-0012

兵庫県尼崎市南塚口町2丁目6番27号(尼崎北警察署北側)

阪急塚口駅 徒歩3分 JR塚口駅 徒歩10分



〒661-0012

兵庫県尼崎市南塚口町2-12-18(塚口若松ビル5階)

川西池田駅・川西能勢口駅 徒歩3分



〒666-0021

兵庫県川西市栄根2丁目6番37号(JAビル3階)

