インボイス制度 賃貸業界への影響

適格請求書必須

2023年10月1日に完全施行されるインボイス制度の開始まで1年を切り、一部ではオーナーや管理会社も動き出している。制度の概要や、賃貸業界への影響、実際の対応方法について、税理士や対策を進めるオーナー、管理会社に取材した。

免税事業者の「益税」解消狙い

23年10月1日のインボイス制度開始まで、1年を切った。

インボイス制度における「インボイス」とは、適格請求書のことで、「仕入れ先が納税したことを証明する書類」を指す。

今までインボイス制度を採用してこなかった日本では、仕入れ先が納税しているかどうかを確認することができなかった。そのため、納税義務がない免税事業者からの仕入れについても課税されているとみなし、仕入税額控除を認めてきた。

インボイス制度の導入により、消費者が支払った消費税が国に納められずに、免税事業者の手元に残る「益税問題」を、解消の方向に向かわせるのが国の狙いだ。

制度開始後、仕入税額控除をするために必要なのは事業者登録申請だ。

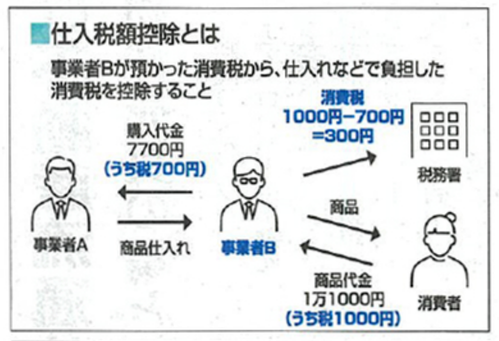
制度開始の23年10月1日に登録を完了するためには、23年3月31日までに申請を行う必要がある。

特例として、免税事業者がインボイス制度に登録する場合、23年10月1日～29年9月30日までの課税期間中に行うと、即時インボイス発行事業者の資格が得られる。

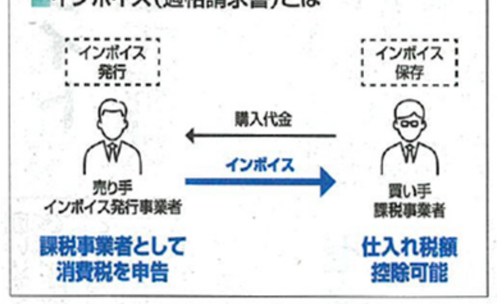
その場合、登録日の属する課税期間の翌課税期間と翌々課税期間においては、消費税の免税事業者に戻ることができない。

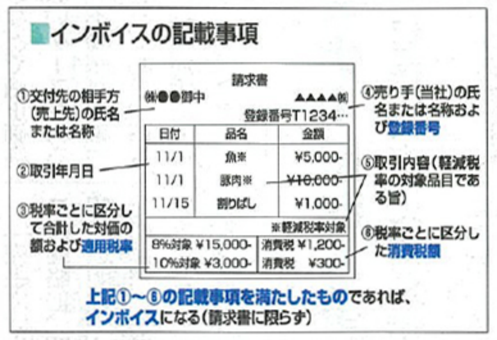
例えば、23年11月に登録した場合、24年1月～25年12月は課税売り上げがなくとも免税事業者扱いされなくなる。

ただし、23年10月1日を含む課税期間での登録者に対しては、この2年縛りの制限はない。

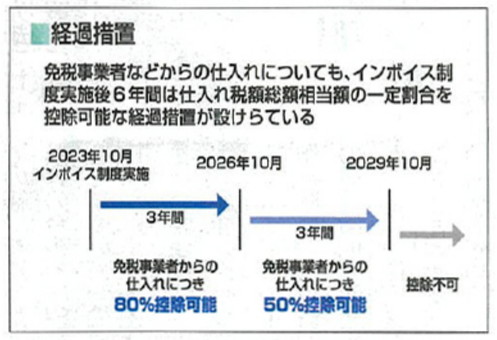

■仕入税額控除とは

事業者B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


■インボイス(適格請求書)とは


■インボイスの記載事項
請求書
㈱●●御中
▲▲▲▲㈱
登録番号T1234…
日付
品名
金額
11/1
魚※
¥5,000-
11/1
豚肉※
¥10,000-
11/15
割りばし
¥1,000-
※軽減税率対象
8%対象 ¥15,000-
消費税 ¥1,200-
10%対象 ¥3,000-
消費税 ¥300-
①交付先の相手方(売上先)の氏名または名称
②取引年月日
③税率ごとに区分して合計した対価の額および適用税率
④売り手(当社)の氏名または名称および登録番号
⑤取引内容(軽減税率の対象品目である旨)
⑥税率ごとに区分した消費税額

上記①～⑥の記載事項を満たしたものであれば、インボイスになる(請求書に限らず)


■経過措置

免税事業者などからの仕入れについても、インボイス制度実施後6年間は仕入れ税額総額相当額の一定割合を控除可能な経過措置が設けらている

(出所)いずれも税理士法人スマートシンク提供データを基に全国賃貸住宅新聞で作成

課税事業者に該当するか確認

税理士法人スマートシンク

税理士法人スマートシンク
(東京都新宿区)
菊地則夫代表社員(54)

不動産に関する税務を手がける税理士法人スマートシンク(東京都新宿区)の菊地則夫代表社員は、インボイス制度の影響を判断するにあたり「まず、自身が消費税課税事業者(以下、課税事業者)か免税事業者かという分類から考えるのがよい」と話す。

課税事業者は「基準期間」や「特定期間」の課税売上高が1000万円超の個人事業主や法人を指す。

基準期間とは、個人事業主の場合、2年前の1月から12月、法人の場合は2期前の事業年度を指す。

特定期間とは、個人事業者の場合、課税年の前年の1月1日～6月30日、法人の場合は、原則として課税事業年度の前事業年度の開始日以後6か月間を指す。

課税事業者である場合は、インボイス制度の登録対象となるため、23年3月31日までに「適格請求書発行事業者」の登録申請手続きが必要だ。

消費税の課税事業者が登録しない場合、「適格請求書」が発行できないこととなり、取引の相手方が消費税の仕入税額控除ができなくなる。

「消費税の課税事業者が登録しないことはデメリットしかないため、必ず23年3月31日までに手続きを済ませることをお勧めする」(菊地代表社員)

問題となるのが、免税事業者のインボイス制度登録だ。

既定の期間中の課税売上高が1000万円未満の個人事業主や法人が免税事業者となる。

駐車場や事業用に使われる店舗などを持つオーナーの場合、課税売上高が1000万円未満でも登録が必要なケースが出てくるため注意が必要だ。

登録の必要性は、入居者が課税事業者かで判断する。

入居者が個人や免税事業者の場合、オーナーに登録の必要はない。入居者が賃料に対して消費税の納税をしないためだ。

注意が必要なのは、入居者が課税事業者の場合だ。

課税事業者が「仕入れ税額控除」を受けるためには、インボイス制度に登録して得た番号が記載された「適格請求書」が必要となる。

そのため、課税事業者である入居者からオーナーに対してインボイス制度の登録、または、消費税分の値引き交渉が想定される。

免税事業者のオーナーが登録をするか否かを判断する事前準備として、①課税事業者の入居者がいるか②課税対象の売り上げがどれくらいあるのか、の2点を事前に確認しておくことが有効だという。

また、オーナーが課税事業者で、かつ、消費税一般課税を適用する場合に気を付けるべき点もある。

清掃など仕事を依頼している事業者が免税事業者だと、仕入税額控除ができなくなる。そのため、個別に値引き交渉などの対応が必要だ。

菊地代表社員は「23年10月1日の施行に間に合うように登録するためには、同年3月31日までに登録申請が必要となる。そのため、年内には、事前に入居者属性などを調べておくことをお勧めする。ただし、段階的な経過措置が29年9月30日まで行われるため、様子を見ながら検討することも可能だ」と話した。

簡易課税選択で負担軽減も

ランドマーク税理士法人

「インボイス登録の申請をした後は、簡易課税の選択が可能な場合がある」と話すのはランドマーク税理士法人(東京都千代田区)の清田幸弘代表税理士だ。

＜5面に続く＞

■インボイス(適格請求書)制度の注意点まとめ

❶売り手が買い手にインボイスを交付
❷インボイスには、登録番号、税率ごとに区分した合計金額、適用税率、税率ごとに区分した消費税額などを記載
❸消費税の端数処理は、商品ごとではなく、一つの請求書単位で行うようシステムを変更する必要がある
❹売り手も買い手もインボイスの保管義務がある。インボイスの保管がない場合には、仕入税額控除が受けられない
❺買い手は免税事業者からの仕入について、消費税分の値下などを検討する必要がある
❻自社が免税事業者の場合、インボイス発行事業者(登録事業者)となるか検討する必要がある。登録番号を取得した場合、基準期間の課税売上高が1000万円以下であっても消費税の申告納税が必要となる
❼免税事業者からの課税仕入は仕入税額控除できないのが原則だが、段階的に控除ができなくなる。経過措置が6年間ある

(出所)税理士法人スマートシンク提供データを基に全国賃貸住宅新聞で作成

課税事業者と家主の調整必要

(公財)日本賃貸住宅管理協会

賃貸管理会社と管理会社向けサービス提供会社2194社を会員とする、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(東京都千代田区)は、10月中に、会員向けにQ&Aなどを用いてインボイス制度を解説した冊子「インボイス対応ナビブック」を配布する予定だ。

オーナーとサブリース契約を締結している管理会社は特に影響を受けると考えられる。

委託管理の場合、課税物件で課税事業者の入居者がいる場合「インボイスが必要だからオーナーに登録してもらうようお願いしてほしい」「登録できないなら値引き調整をしてほしい」などの相談を受けることが想定される。

「オーナーと入居者の間にいる管理会社として、中立的な立場として対応していくのは非常に難しい問題」と同協会の冊子制作担当者である田口俊輔氏は話す。

免税事業者のオーナーは、事業規模が小さく顧問税理士がいない場合もあるため、管理会社側で顧問税理士など連携し、オーナーに対してインボイス制度の説明をする準備する必要があると考えられる。

インボイス制度へ登録については、一律の対応が難しいことが想定される。

まずは、担当者がヒアリングに行く前に、会社としてどう対応するのかという方針を固めておき、オーナーの意向をよくヒアリングすることから始めることが重要だという。

田口氏は、「最終的に、インボイス制度への登録はオーナーが決める。しかし意思決定の過程で、管理会社が適切な情報を提供し、寄り添うことが関係性強化のチャンスにもなる」とコメントした。

消費税控除に

駐車場の借り上げにも影響

＜4面から続く＞

ランドマーク税理士法人
(東京都千代田区)
清田幸弘代表税理士(60)

簡易課税とは、納税事務の負担軽減を目的とした制度だ。

簡易課税を選択することで、事業区分に応じた「みなし税率」を適用し、納める消費税額を計算することになる。みなし税率は、事業区分ごとに定められている。

簡易課税制度の選択に当たっては、まず、基準期間における課税売上高が5000万円以下であること、対象となる課税期間前に「簡易課税制度選択届出書」を届け出ることが必要だ。

個人事業主が、インボイス制度の開始される23年10月1日に簡易課税の適用を受けるには、22年12月31日までの提出が必要となる。

ただし、個人事業主の免税事業者がインボイス制度に登録し簡易課税を選択した場合は、23年10月1日の属する課税期間中、つまり、23年1月1日～12月31日日までに同届け出を提出すれば適用される。

「当税理士法人にも顧客であるオーナーや不動産会社からの問い合わせやセミナーの依頼が増えてきている。現在、国税庁のホームページに掲載されているインボイスQ&Aは随時追加されており、制度開始時にはさらに充実した制度になると考えられる」(清田代表税理士)

経過措置を生かし様子見

メディオ企画

メディオ企画
(島根県雲南市)
杉原和幸社長(60)

オーナーとしてインボイス制度対策の検討を進める会社もある。

家主業と太陽光発電事業を手がけるメディオ企画(島根県雲南市)の杉原和幸社長は、管理会社や税理士とインボイス制度について話し合い、自社への影響について理解を深めている。

主に賃貸住宅を運営する家主業については、大きな影響はないと見る。

同社のすべての所有物件が大手サブリース会社の借り上げとなっており、課税売り上げにあたる物件敷地内の駐車場のマスターリース契約も含まれる。

駐車場の利用者が免税事業者だった場合、消費税分はオーナーに請求せず、サブリース会社が負担する予定と聞いており、追加の負担はないと推測する。

一方、太陽光発電事業については、方針が未決定な部分が多いと感じている。

同社の年間の発電収入は約3800万円(税込み)。電力会社への販売分に課税される消費税は350万円ほどだ。「電力会社が免税事業者に、消費税分の値引きを求めてくるのではないか、という噂を耳にした」(杉原社長)

杉原社長は、顧問税理士と、相談会を開催していた3人の税理士の計4人に意見を求めた。

顧問税理士は「電力会社は優越的地位の乱用はできないのではないか」という見解。ほかの3人の税理士は、「電力会社は消費税分の値引きを求めてくるだろう」という見解が示され、意見が分かれる結果となった。

杉原和幸社長は「インボイス制度には経過措置期間があるので、24年9月ごろまでは登録せずしっかり見極めてから登録するか否かを決める。慎重な判断を最優先したい」と話した。

■集合住宅の賃料または共益費として収受するものの課税・非課税の判定

「賃料」または「共益費」の内容	契約書上の表示例	課非区分
住宅の賃料	「賃料」	非課税
共用部分の管理料	「賃料には共用部分管理料を含む。」	非課税
駐車場の賃料		
・車所有の有無にかかわらず1戸につき1台以上の駐車場が付属する場合	「駐車場利用料を含む。」 賃貸借物件に「駐車場」を記載。 特に記載なし。	非課税
・各戸に駐車場が付属するわけではない場合	「駐車場利用料を含む。」 賃貸借物件に「駐車場」を記載。 特に記載なし。	駐車場料金を合理的に区分し課税
プール・アスレチック・温泉など施設利用料		
・住人以外利用不可の場合	「(プール等施設)利用料を含む。」 賃貸借物件に施設名を記載。 特に記載なし。	非課税
・住人以外利用可(有料)の場合	「(プール等施設)利用料を含む。」 賃貸借物件に施設名を記載。	利用料金を合理的に区分し課税
家具・電気製品など使用料		
・入居者の選択かかわらず、あらかじめ一定の家具などを設置して賃貸している場合	「(家具等)使用料を含む。」 賃貸借物件に「家具」などと記載。 特に記載なし。	非課税
・入居者の選択により家具などを設置している場合	「(家具等)使用料を含む。」 賃貸借物件に「家具」などと記載。 特に記載なし。	家具など使用料を合理的に区分し課税
倉庫使用料(同一敷地内に設置されるもの)		
・入居者の選択にかかわらず、あらかじめ倉庫を設置している場合	「倉庫使用料を含む。」 賃貸借物件に「倉庫」と記載。 特に記載なし。	非課税
・入居者の選択により倉庫を利用している場合	「倉庫使用料を含む。」 賃貸借物件に「倉庫」と記載。 特に記載なし。	倉庫使用料を合理的に区分し課税
空調施設利用料(設置済みの冷暖房施設により各戸の冷暖房および空調を行うマンションの場合。)	「空調施設利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
給湯施設利用料(各戸の台所・浴室・洗面所に常時給湯サービスが可能な施設を有するマンションの場合(各戸の使用実績はとらない。))	「給湯施設利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
電気・ガス・水道利用料(各戸に対し電気・ガス・水道の供給サービスを行っているマンションの場合(各戸の使用実績はとらない。))	「(電気等)利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
換気設備利用料(設置済みの換気設備で各戸の強制換気を行うマンションの場合。)	「換気設備利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
衛星放送共同アンテナ使用料(各戸に配線済みであるが、衛星放送受信のためには、各戸において別途BSチューナーを設置し、個々に受信契約を締結する必要がある。)	「衛星放送共同アンテナ使用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
CATV利用料(各戸に配線済みであり、通常のテレビ放送については、アンテナ端子に配線するだけで簡単に受信できるが、有線放送や衛星放送については、各戸において別途ケーブル・テレビジョン会社と契約する。)	「CATV利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
ハウスキーピング料		
・入居者の選択にかかわらず、あらかじめハウスキーピング・サービスを付している場合	「ハウスキーピング料を含む。」 特に記載なし。	非課税
・入居者の選択によりハウスキーピング・サービスを付している場合	「ハウスキーピング料を含む。」 特に記載なし。	ハウスキーピング料を合理的に区分し課税
管理料(共用部分の清掃、メインテナンスなどに係る費用)	「管理料を含む。」 特に記載なし。	非課税
警備料		
・マンション全体の警備を行う場合	「警備料を含む。」 特に記載なし。	非課税
・マンション全体の警備のほか、ホームコントロール盤により専用部分(各住宅)の防犯・防火などのチェックを行う場合	「警備料を含む。」 特に記載なし。	非課税
ルーム・メインテナンス料(居室内の施設・設備のトラブルについては、専門スタッフによる修理・点検を行う。)	「ルーム・メインテナンス料を含む。」 特に記載なし。	非課税
フロント・サービス料(メッセージ・サービス、荷物預かりサービス、荷物配送サービス、クリーニング取次ぎサービスなど)	「フロント・サービス料を含む。」 特に記載なし。	非課税

(出所)国税庁「集合住宅の家賃、共益費、管理料等の課税・非課税の判定」を基に全国賃貸住宅新聞で作成

保存必要な書類データ膨大

協和開発

協和開発
(香川県観音寺市)
三谷洋介社長(46)

香川県観音寺市・三豊市を中心に不動産事業を手がける協和開発(香川県観音寺市)は、インボイス制度開始を見据え、18年11月から社内整備を行ってきた。

まずは社内の業務システムを段階的に改良するところから始めた。

同社の業務システムでは、改良前から最低限の項目を入力すると、重要事項説明書・請求書・賃貸借契約書・請求書等を一括して印刷・製本できるようになっていた。

このシステムに経理処理機能を追加して、税務の知識がなくても適切に請求書から領収証まで発行できるようにした。

請求書や領収証の内容は税理士と連絡を取りながら、適格請求書のフォーマットに準じたものとなるよう対応を進めた。

三谷洋介社長は「インボイス制度では、書面を渡した方も受け取った方も保存しておく義務がある点に注意すべき」と話す。

現在、同社の場合、保存する必要があると考えている書類は次の4種類だ。

①契約書(売買・媒介・賃貸借など各種)②見積書・請求書・領収証といった一連の取引の流れが分かる書面③月次収支報告書(オーナーに対してのもの)④各種計算明細書だ。

①～④のうち適格請求書に該当するものについて保存義務があると考えており、これらの書類が電子交付されている場合データ容量も膨大になると踏む。

「当初の試算以上に、保存すべきデータのサイズやファイルの数が大幅に増大している」(三谷社長)

書類を工夫し、保存の必要な書類を減らすことも可能だと同社は考えている。

また、インボイスへの対応とセットで考えておきたいのが、改正電子帳簿保存法(以下、改正電帳法)対策だ。改正電帳法は、24年1月1日に完全施行される。

請求書や領収証などの税務関係書類の、電子保存について定めた法律で、電子化されている取引については、規定に沿った方法で保存する必要があることを定めた内容だ。

同社では書類の電子化・電子データの活用を念頭に置いて改正電帳法対策に着手した。改良を加えながら現在も書類の電子化対策や、データの一元管理への対応を進めている。

(舘野)