

地主・経営者のための  
情報マガジン

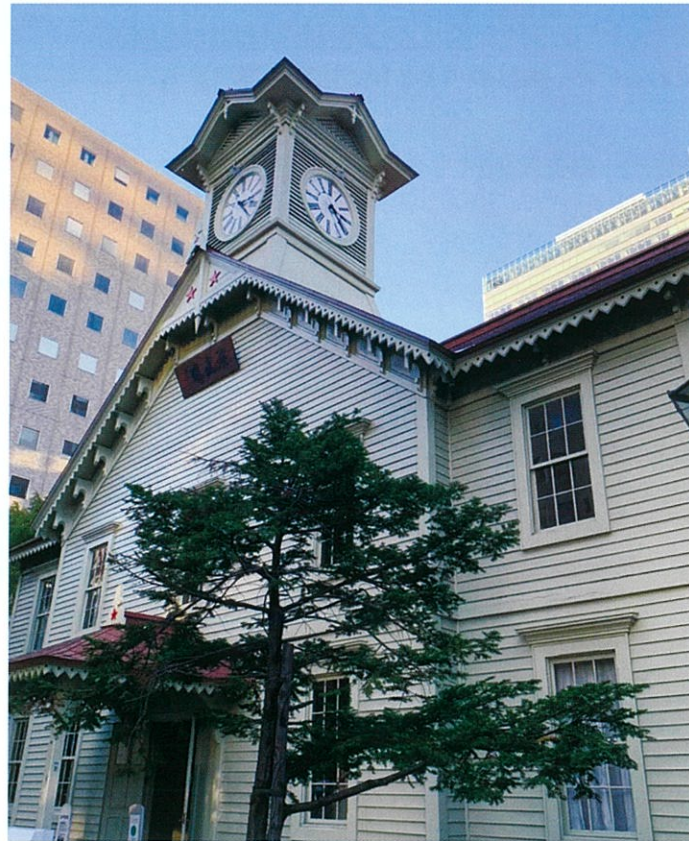
1

January

あぐりタイムズ / 2023 vol.210

# Agri Times

事業者幅広く影響するインボイス制度が10月から開始！  
副業等の免税事業者も  
課税事業者の選択は慎重な検討を



営業職に役立つ！

ゴルフの  
心髄

インボイス発行事業者登録を  
検討する際のポイント

～不動産貸付業・農業も取引先の課税免税の  
確認が大事です～

“FMヨコハマ” “NACK5”  
“JNN NEWS”で  
CM放送中

ラ・ラ・ラ  
ランドマーク♪





# 事業者幅広く影響する インボイス制度が10月から開始! 副業等の免税事業者も 課税事業者の選択は 慎重な検討を

平成28年度改正により、消費税で複数税率を導入すると共に、その適正課税を目的とした適格請求書(インボイス)制度を創設することとなり、いよいよ今年10月1日から開始となります。インボイス発行事業者となるための登録受付が一昨年10月に開始され、対応できる請求書・会計システム等の検討や取引先との相談等の準備が必要となっています。現在、免税事業者の方(保険代理店の外務員・フードデリバリー・個人タクシー・web制作その他諸々の小規模事業を含む)は、取引先との関係から、敢えて課税事業者を選択する事例が増えるだろうと言われています。まずはどのように大きく変わるのか、検討事項とともに見てみましょう。

今回は松本がお伝えします!



## 1 インボイス制度で大きく変わること

### 1 納税額の計算では、「仕入税額控除」が大事です

納税額の計算は、売上げで預かった消費税額から、**仕入れ等(諸経費・業務用資産の取得を含む)で支払った消費税額を控除し**、その残額を納付します。この控除を「仕入税額控除」といいます。

$$\text{納税額} = \text{売上げで預かった消費税額} - \text{仕入れ等で支払った消費税額}$$

### 2 現在(右図参照)

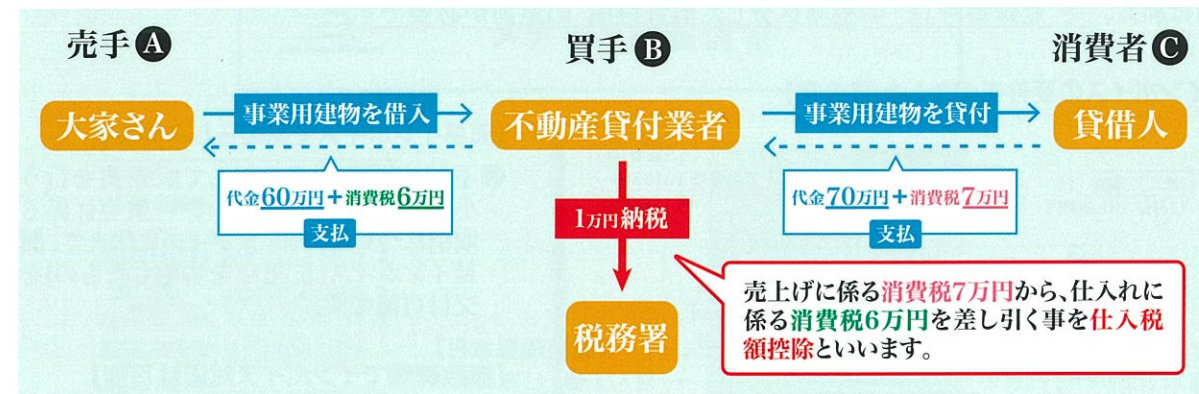
売手Aが、免税事業者や消費者等(以下「免税事業者等」という)の場合であっても、買手Bは、支払額の全額(66万円)を対象として、仕入税額控除を6万円とすることができます。

### 3 インボイス制度導入後

買手Bは、売手Aからインボイスの交付を受けて帳簿と共に保存した場合にはじめて、売上げに係る消費税7万円から6万円の仕入税額控除をすることが認められ、納付は差額の1万円となります。このインボイスは「6万円の納税は、売手Aが行いました。」という証明になるわけです。

逆に、もし売手Aが免税事業者でインボイスを発行できなければ、買手Bは仕入税額控除が認められず、納付額は7万円となります!ここが、現行制度との大きな違いです。

【不動産貸付業者の仕入税額控除】(他の業種の流通でも同様です。)



## 4 適格請求書(インボイス)とは?

「売手Aが買手Bに対し、正確に適用税率ごとの消費税額等を伝えるための送り状」であり、登録番号等、一定の事項の記載された請求書や納品書その他これらに類する書類をいいます。(名称・様式は不問。)

**注意** インボイスを交付できるのは、税務署長の登録を受けた「インボイス発行事業者」に限られます。また、登録が受けられるのは課税事業者のみです。

## 5 免税事業者の難しい立場

免税事業者はインボイス発行ができないため、買手が本則課税事業者の場合(P3参照)は仕入税額控除ができないことから、「取引停止や消費税分の値引き」を要求される可能性があります。今後の営業先開拓も考え、課税事業者になるか否かを慎重に決めたいところでしょう。

### 1 申告と納税の義務

課税事業者を選択すればインボイス発行事業者になれますが、消費税申告と納税が義務となりますので、例えば事業収入400万円の方、副業50万円の方等、対応が難しい方もいるかも知れません。

### 2 免税制度との関係

基準期間の課税売上高が1,000万円以下である事業者を対象とする消費税免税制度そのものは存在していますので、混乱する面があるかもしれません。

### 3 免税事業者の取引価格

免税事業者が、仕入れ・経費で支払った消費税を自己持ち出しではなく売上げに転嫁しようと考え、仮に適切といえる取引価格11万円で買手に交渉し、買手から「11万円までなら払っても良いから、税込11万円で請求書を出して。」などといった力関係で取引価格が決定する場合もあるでしょう。今回、「このままでは1万円仕入控除できなくなるから、その分1万円値引きして!」と言われると困難を感じる方も出てくるでしょう。

### 4 公正取引委員会等の見解

財務省は「仕入れに係る消費税相当額を織り込んだ取引価格を表示することが適正な表示です」という立場です。また、公正取引委員会は、今回の制度導入で値引きを求めることは明らかな下請法違反であることを謳っていますので値引き要求はいくらか牽制されるでしょう。

## 2 売手としての義務等(インボイスとなる請求書を発行する側)

1 インボイス発行事業者は原則として、取引相手の求めに応じてインボイスを交付する義務及びその写しを保存する義務があります。売上げの返還・値引き等も同様です。

2 インボイス交付が困難な所定取引は交付義務の免除があります。卸売市場・農協等への出荷等(P5参照)、自動販売機・郵便・3万円未満の公共交通機関旅客運送につき特例があります。



3 インボイスの記載は、現行の①発行者名②取引日③取引内容④税率ごとの対価合計額⑤受取者氏名に加え、「①登録番号」と「⑤税率区分した消費税額」の追加が必要です。

【インボイスの要件を満たした請求書】

請求書

△△商事(株)  
登録番号 T012345...  
××年11月30日

(株)〇〇御中  
11月分 131,200円

日付	品名	金額
11/1	魚*	5,000円
11/1	豚肉*	10,000円
11/2	タオルケット	2,000円
...		
合計	120,000円	消費税 11,200円
8%対象	40,000円	消費税 3,200円
10%対象	80,000円	消費税 8,000円

\* 軽減税率対象

【簡易インボイスで認められる業種】

●不特定多数の者に対して販売業を行う小売業、飲食店業、タクシー業等に係る取引については、インボイスに代えて、簡易インボイス(左記⑥を省略したもの)を交付可能です。

【複数書類でインボイス対応は可能】

●一つの書類のみで全ての記載事項を満たす必要はありません。例えば、②、③の事項のみ納品書により、他の項目は請求書により要件を満たすこと等の方法も可能です。

4 登録の手続き(申請は任意)

1 原則

制度開始の令和5年10月1日から登録を受ける為には、原則として令和5年3月31日まで(困難な事情がある場合は令和5年9月30日まで。事情は不問。)に申請する必要があります。

2 経過措置

当初、免税事業者は令和5年10月1日の属する課税期間だけ、課税期間の途中で登録日からインボイス発行事業者となれるとされましたが、改正でその期間は令和11年9月30日の属する課税期間まで延長されました。

(注)この措置を受けた者は、登録日以後2年を経過する日の属する課税期間までは、登録取消届出書を提出しても、免税事業者に戻ることができません(2年縛り)。ただし、登録日が令和5年10月1日の属する課税期間の場合はこの2年縛りはありません。

3 簡易課税選択の期限の経過措置

②の措置を受ける際、簡易課税を合わせて選択する場合は、その課税事業者となった課税期間の末日までに、その年度分から簡易課税を適用する旨の簡易課税制度選択届出書を提出すれば、「課税事業者となった日」から簡易課税が適用できます。

3 買手(支払う側)として仕入税額控除できるための要件  
(消費税申告を本則課税で計算している方のみ)

1 仕入税額控除の要件

売手から、②③の要件を満たしたインボイスを入手し、帳簿とともに保存することが仕入税額控除できる要件となります。ご自分の支払先がインボイス発行事業者かどうか、国税庁HP等で確認して会計処理の際に区別する必要があります。

2 仕入税額控除の経過措置

当初6年間は免税事業者等からの仕入れ等についても、仕入税額相当額の一定割合(令和5年10月1日から3年間は80%、令和8年10月1日から3年間は50%)を控除できる経過措置が設けられます。ただし対応するコスト回避を考える声もあるようですので慎重に検討したいところでしょう。

3 簡易課税制度選択者はインボイスの保存がなくても、今まで同様の仕入税額控除ができます。

新聞



ランドマーク便り  
メディア掲載情報



【日本経済新聞】

9月24日(土)朝刊14面  
「自宅相続、土地の評価見直す」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



【朝日新聞】

9月29日(木)朝刊18面  
「頼りになる相続事業承継のプロ50選」にランドマーク税理士法人が掲載されています。

12月 ❄️ セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

12月 節税はこうする!確定申告セミナー

※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。

12月14日❄️ 新横浜会場

14:00~16:00 TEL:045-350-5605

税務無料相談会

12月7日❄️ 横浜駅前会場

14:00~16:00 TEL:045-755-3085

12月7日❄️ みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

12月7日❄️ 武蔵小杉会場

14:00~16:00 TEL:044-281-3003

12月7日❄️ 町田会場

14:00~16:00 TEL:042-720-4300

12月8日❄️ 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

12月8日❄️ 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

12月8日❄️ 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

12月19日🌞 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

12月20日🌞 丸の内会場

14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>  
※湘南台駅前事務所・朝霞台駅前事務所では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

『鍋』  
色鮮やかな紅葉も終わり、すっかりと冬の景色になってきましたね。  
マフラーやコートなど、そろそろ本格的に冬の準備をしようかな、と思う今日この頃です。  
さて、冬といえば鍋料理の美味しい季節です。  
べまで楽しめるのが鍋の醍醐味と言っても過言ではありません。  
皆さまは何鍋がお好きでしょうか?  
チゲ鍋、豆乳鍋、ちゃんこ鍋、もつ鍋など多くの種類がありますね。

ここで鍋に関する豆知識を1つご紹介します。  
チゲ鍋の‘チゲ’とは韓国語で「鍋」、ちゃんこ鍋の‘ちゃんこ’とは中国から来た「鍋」がなまって変わったものという説があります。  
つまりどちらも「鍋鍋」となります。  
最近は一人居ても楽しめる「鍋つゆ」や「どんぶり鍋」が市販されて人気なようです。  
また、一人鍋が楽しめる“一人鍋専門店”も増えており、この冬は通いつめようと思います。  
寒い夜に、様々な味の鍋を楽しむのはいいかかでしょうか?



# インボイス発行事業者登録を検討する際のポイント

～不動産賃貸業・農業も取引先の課税免税の確認が大事です～



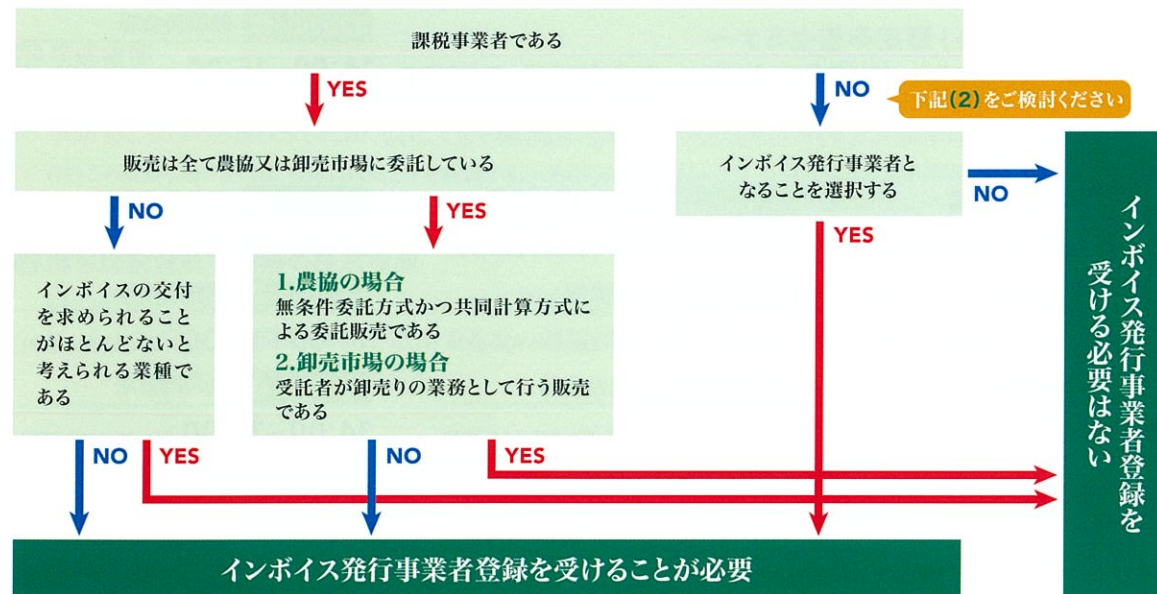
## 1 登録を行うかどうか検討する際の注意点

### (1) 現在、課税事業者の場合

現在、課税事業者の方は、大方の場合、適格請求書(インボイス)発行事業者登録をすることとなるでしょう。ただし、下記A Bに該当する場合は、あえてインボイス発行事業者登録を受ける必要はありません。

- A** インボイス交付義務を免除される事業の場合(卸売市場や農協等に出荷して販売を委託する場合等が該当)。ただし農業者が、本則課税事業者である直売所、大手スーパー等に直接出荷する場合はインボイスを求められる可能性がありますので注意致しましょう。
- B** インボイスの交付を求められることがほとんどないと考えられる事業(遊技場等)の場合。

◎登録を受ける必要度は下記フローチャートにより判定してよいでしょう。【農業の方の場合も含む】



### (2) 現在、免税事業者である場合

免税事業者はインボイスを発行することができないため、買手から、取引停止や消費税分の値引きを要求される可能性があります。(P2 5参照) 課税事業者となることを選択して、インボイス発行事業者となるのも一つの対応方法ですが次の点に注意しましょう。

◎基準期間の課税売上高が1,000万円以下となっても、インボイス発行事業者になっていれば、消費税の申告と納税が必要となる点が今までと大きく違います!

### (3) 不動産賃貸業の大家さんが検討されるポイント

#### 1 オーナーの状況、テナントの種類、その他課税売上収入があるか?

不動産賃貸経営の中で特にインボイス制度の影響を考える必要があるのは、事務所ビルや店舗ビルを賃貸しているオーナーさんが免税事業者の場合です。

※免税事業者である店舗・駐車場貸付のオーナーさんは、借主が個人消費者やインボイスを必要としない事業主・法人の場合は、免税事業者にとどまることでも問題はないともいわれていますので検討致しましょう。

物件種類	オーナーの状況	対策
住宅の家賃収入のみ	消費税は非課税	インボイス対策の必要なし
事務所・店舗等の家賃収入あり&テナントが免税事業者	免税事業者	インボイス対策の必要なし
事務所・店舗等の家賃収入あり&テナントが課税事業者	免税事業者	インボイス対策を検討
事務所・店舗等の家賃収入あり	課税事業者	インボイス発行事業者の登録をする

### 2 インボイス制度が影響する範囲

インボイス制度は消費税が課税される売上げに影響する点がポイントです。不動産の賃貸や取引に関して、消費税が課税される範囲は次のとおりです。

#### 【消費税が課税されるもの】

店舗・事務所・倉庫の賃貸収入、駐車場の賃貸収入、太陽光発電収入、アンテナ基地局の収入、賃貸期間が1か月未満の住宅家賃収入、賃貸建物の売却収入など

#### 【消費税が課税されないもの】

住宅の家賃、駐車場賃料(家賃に含まれている場合)、土地の賃料、土地の売却収入など。住宅の家賃が非課税になるのは「住宅であること」が契約書に明示され、賃貸期間が1か月以上の場合です。社宅として法人に貸している場合も非課税なのでインボイスの影響はありません。

### 3 口座振替等による場合のインボイスの保存方法 ～借りる側(テナント側)の注意点～

#### 1. 口座振替又は振込による場合

契約書に基づき口座振替又は振込により家賃決済が行われ、取引都度に請求書等の交付がない取引でも、仕入税額控除できる要件として、原則、インボイスの保存が必要です。

- インボイスは一定期間の取引をまとめて交付できるので、相手方から一定期間の賃借料についてのインボイスの交付を受けて保存することで要件を満たせます。
- 契約書にインボイス記載要件の一部が記載され、取引の事実を客観的に示す書類(通帳のコピー、銀行発行振込金受取書等)と共に保存すれば、要件を満たします。

#### 2. 令和5年10月1日前からの契約

制度開始の令和5年10月1日より前からの契約は登録番号等、インボイスとしての必要事項の通知を受け、従前の契約書と共に保存すれば仕入税額控除の要件を満たします。

## 2 システム修正の対応を検討

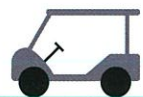
インボイス発行事業者は、対応したシステム修正が必要となる場合が多いと思われます。消費税額の「端数処理」の方法や「年度集計」を「積上げ計算」又は「割戻し計算」のどちらでやるか等、一定の制限の元を選択する必要もあります。

◎社内的な意思決定や準備、取引先との打合せ等、制度開始までに必要な作業は多数あると思われます。ご検討で不安なことがございましたら税の専門家にご相談下さい。



営業職  
必見!

# ゴルフの 心髄



## 第52時限 ボールの位置 (左足下がり編)

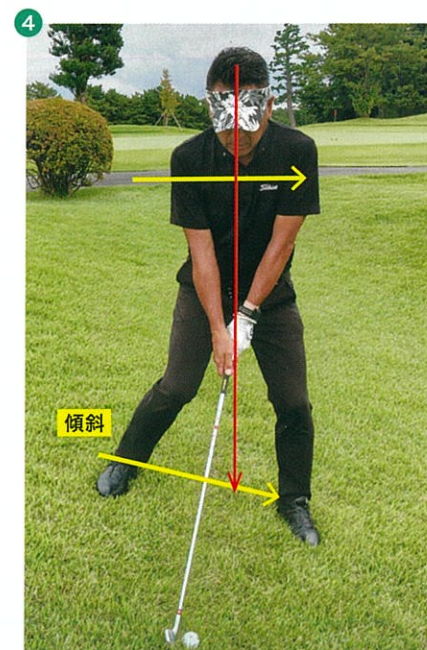
今回は左足下がりのショットの想定です。前号では、左足上がりのショットのアドレスの姿勢からボール位置の決定の仕方を紹介させていただきました。左足下がりのショットは普通の状態ではアドレスをとると当たり前のように左足重心になります。左足に80%近く重心が乗ってしまうと両肩の高さが保てず、右肩が高くなり、前方に突き出たような構えになり、スイングするにはバランスの悪い姿勢になります。また、クラブのロフト角も小さくなり、いわゆる“突っ込んだ”スイングでボールが上がらず、飛距離が望めない場面です。満足なボールの高さを打ち出せる状況ではないのですが、無理やり腕力でボールをかち上げるのではなく、アドレスの姿勢を変化させ、ボールにクリーンヒットさせ少しでもボールを浮かすことが出来る姿勢を意識的に作ることが重要です。



①② こちらのアドレスの姿勢では、スイングバランスが悪く、ボールを上げられる姿勢ではありません。



③ 上半身のバランスを保つ為に右膝を内側に押し込んで、左右の重心配分を50%:50%に保ち、重力に対して垂直に立ち、胸のみぞおちからクラブを垂らします。クラブを垂らしたクラブヘッドの真下がスイングの最下点になるので、この位置にボールがセット出来るように足場を微調整してボールの位置を定めます。



④ 胸のみぞおちから垂らしたクラブのポジションを変えずにアドレスをとります。この構え方が出来ると、左足下がりの傾斜でも上半身は平らな場所での姿勢に近くなり、スイングバランスが保てるので通常の番手よりはボールは低くなりますが、クリーンヒットが期待できると思います。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級