

# 悠々

for HEBEL MAISON OWNERS

悠々  
確定申告  
オンライン  
実践講座  
開催!!

P.11参照

特集

必要経費から紐解く  
節税対策の基本



# インボイス制度(適格請求書)の賃貸経営への影響

税理士戸田朗夫事務所／戸田 朗夫 税理士

## 居住用の賃貸経営には影響なし

2023年10月から、消費税に関する「インボイス制度」が導入されます。インボイスとは適格請求書のことです。売手が買手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。目的は、消費税の納税義務がない免税事業者の「益税」の解消です。今回は、賃貸経営への影響について解説します。

消費税が非課税である居住用の家賃や土地の地代に関しては影響ありません。特に影響があるのは、店舗・事務所、駐車場などの賃料収入があるオーナー様で、課税売上高が1000万円以下の免税事業者の方の場合です。

## インボイスがないと取引先(課税事業者)が仕入税額控除できない

消費税は取引先から売上げたことに伴い預かった消費税から、仕入先へ支払った消費税を差し引いて算出し、納税します。この支払った消費税を差引く事を「仕入税額控除」と言います。貸主であるオーナー様を中心に考えると、借主(テナント)は取引先となり管理会社様等の支払先が仕入先となります。

例えば、売上100万円+10万円(消費税)、仕入60万円+6万円(消費税)の場合、オーナー様は10万円(預かった消費税)から6万円(支払った消費税(課税

売上割合が95%以上の場合に限る)を控除した4万円を納税することとなります。

インボイス制度が導入されると、取引先であるテナント等(借主)が課税事業者の場合に仕入先(貸主)がインボイス発行事業者でないとし入税額控除ができません。先の例で言うと仕入税額控除ができずに10万円を納税しなければならず大きな負担となります。

テナントが支払う家賃は仕入税額控除ができる仕入れです。しかし、オーナー(貸主)がインボイス発行事業者でないとし入税額控除ができないのでテナントが不利になり、退去する可能性があるのです。駐車場(借手が課税事業者)の場合も同様です。

## インボイス制度への対策は2つ

そこで、考えられる対策は次の2つです。

### その1 インボイス発行事業者になる

インボイス発行事業者になるということは、消費税の課税事業者になるということです。これまで、免税事業者(課税売上高1000万円以下)だったオーナー様の場合、今後は消費税を納税しなければなりません。

2023年10月1日の施行に間に合うには、2023年3月31日までに、インボイスの登録申請をします。

### その2 家賃を消費税分減額する

2つ目は、仕入税額控除ができない部分に相当する金額を値引きする方法が考えられます。

インボイス制度には、6年間の経過措置が設けられています。3年間は消費税の80%まで仕入税額控除が可能、次の3年間は50%まで可能。

この経過措置を踏まえて、消費税額相当の一部または全額の減額及びこれらを実行する場合の時期の検討が必要かと考えます。どのように対応するかは、賃貸経営の状況を税理士によく説明した上で相談をしてください。

### 賃貸経営への影響

賃貸経営の状況	インボイスの登録
居住用の賃貸住宅	基本的に必要なし
店舗・事務所、駐車場等を賃貸	①オーナー(貸主)が課税業者 →登録が必要
	②オーナー(貸主)が免税業者 →経営上の観点から検討が必要 →インボイス発行事業者になる または →家賃を消費税分減額する



税理士 戸田 朗夫(とだ あきお)

目指す税理士像は「お客様が困りごとをまず相談できる相手」。相続税の相談件数は300件以上。豊富な相談件数を持つ税理士だからこそ、「何から、誰に聞いたらいいかわからない」というお悩みから対応いたします。

税理士戸田朗夫事務所  
〒165-0022  
東京都中野区江古田4-34-15  
TEL: 03-3386-0984  
<https://zei-toda.com/>

※インボイス制度に関しましては、令和5年度税制改正で修正される可能性があります。今後の動向にご注意ください。