

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和5年8月4日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 吉田
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

不動産オーナーのためのインボイス対応

令和5年10月1日からのインボイス制度開始により不動産オーナーも対応を迫られる場合がございます。不動産オーナーがインボイス制度に対して、どのような有利不利があるかを説明致します。今後の対応のご参考にしてください。

1. 適格請求書発行事業者登録の選択

適格請求書発行事業者に登録する場合には、現在の納税義務の有無に応じて、以下の有利不利が生じます。

○現在消費税の納税義務のある事業者

現在消費税の納税義務がある事業者については適格請求書発行事業者の登録申請を行うことで不利は生じません。

登録申請を行わない場合には取引から除外されることもありますので、是非、登録申請を行って下さい。

○現在消費税の納税義務がない免税事業者

①免税事業者のまま適格請求書発行事業者の登録申請を行わない場合

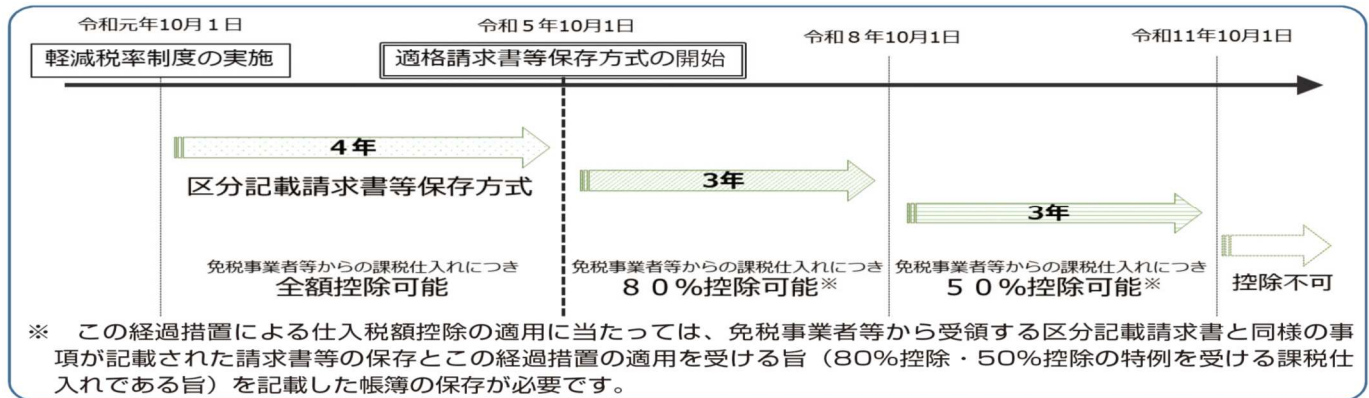
有利：消費税の納税義務がなく、消費税の負担が生じない。

不利：相手方が消費税額控除の適用を受けられない為、取引先事業者との契約が打ち切られる又は新規募集の際の競争力低下、取引先事業者から消費税額分値引きの要求をされる可能性があります。

不利については借主が事業者でない場合（自家用車の駐車場契約者等）にはインボイスの発行を求められないため、問題はありません。しかし、課税売上が年間1,000万円を超える事業者には影響があるので値引き等の対応を求められたり、契約更新されない場合があります。

★免税事業者が取引相手と値引き等の交渉をする場合の注意点

免税事業者からの課税仕入れは、図1のようにインボイス制度開始後6年間は一定額の仕入税額控除を認める経過措置が設けられており、当初3年間は2%、その後3年間は5%のみの消費税額が相手方の負担増となります。この経過措置期間中に消費税10%全額の値引き要求に応じなくてよいように相手方にこの措置を十分に説明した上でしっかり交渉して下さい。



【出典：「適格請求書等保存方式の概要－インボイス制度の理解のために」国税庁（令和4年7月）】

②消費税の課税事業者となり適格請求書発行事業者となる場合

有利：今まで通りの経理処理となり取引先との関係に影響は生じない。

不利：消費税の納税義務が生じ、事業者に対してのみならず、すべての取引に対する消費税を負担しなければならない。

★免税事業者が課税事業者を選択した場合のみ2割特例を適用でき、3年間は消費税負担は大幅減

免税事業者が課税事業者を選択した場合の負担軽減を図るため、納税額を売上税額の2割に軽減する激変緩和措置が3年間とられていますのでご安心下さい。（緩和措置の詳細はTMBニュースNo.585をご参照ください）

2. ポイント

現在、消費税の免税事業者は税額負担だけ考えれば、免税事業者のままである方が有利なことは間違いありません。しかし、借主の事業者が、インボイスをもらえない為、契約を更新しない可能性もあります。そこで、上述の税制上の有利不利を踏まえ課税事業者を選択した場合はどのくらいの納税額が発生するのか？免税事業者のまま借主が抜けてしまい、次の借主がいつ入ってくるのか？値引きを行ったとしてどのくらいの値引き幅で収まるのか？等、様々なケースを検討し、適格請求書発行事業者の登録をするか否かを判断しなければなりません。インボイス制度についてご不明な点があれば、弊社までご連絡ください。