

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22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 : 渡辺
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17ア71南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

返還しない保証金に係るインボイス対応

不動産賃貸において、契約時に賃料の数ヶ月分の保証金を受け取ることがあります。契約終了後も借主に返還されない保証金の額が設定されることがありますが、実務上返還されない保証金に係る領収書等は契約終了に伴う精算時に交付されることが多く、契約締結時において交付されることはあまりありません。この点、インボイス制度では契約締結時等、保証金が返還されないことが確定した時点で領収書等（インボイス）の交付・保存が必要となります。契約締結時等に返還されない保証金に係るインボイスを交付していない場合には、事業者である借主からその交付が求められる可能性があることに注意が必要です。

【図1】事務所の貸付の場合

賃貸借契約書

月額賃料	金50万円（別途消費税10%）
保証金	金300万円（月額賃料の6ヶ月分）
償却額	保証金の20%相当額
※本契約終了に際し、貸主は、借主に保証金を返還するにあたり、上記の償却額を控除するものとする。	

【契約締結時 課税売上】

300万円×20% = 60万円

【契約終了時 課税売上】

0円

※300万円 - 60万円 = 240万円

→借主に返還（不課税）

1. 保証金の返還不要が確定したときに課税売上に計上

事務所・店舗・駐車場の貸付等、消費税が課税される賃貸借契約時に借主から受け取る保証金については、賃貸借契約の終了等に伴い返還するものは消費税が不課税となる一方、借主に返還しない保証金は消費税が課税されます。返還しない保証金は、返還しないことが確定した時に課税売上として計上します。

不動産の賃貸借契約では、借主から受け取る保証金の返還について「契約終了に際し償却額を控除する」などと定められていることがあります。契約当初から保証金の一定金額を返還しない旨が定められている場合、契約締結時において保証金の一部を返還しないことが確定しているものとして、契約締結時に課税売上として計上します。【図1】

2. 契約時等に領収書等を交付、又は契約書をインボイス対応

現行の消費税法では、不動産の貸主側に請求書や領収書等の交付義務はないため、契約締結時等、保証金を返還しないことが確定した時点でもその金額に係る領収書等を交付する義務はなく、借主から保証金の全額を受け取るタイミングの契約締結時において、借主が貸主に返還しない保証金の金額に係る領収書等を交付することもありません。また、課税事業者である借主は、契約締結時に返還されない保証金に係る領収書等の交付を受けることができなかつたとしても、「請求書等の交付をうけなかつたことにつきやむを得ない理由がある」として、帳簿のみの保存等により仕入税額控除を適用することもできました。

しかし、インボイス制度では、インボイス発行事業者である貸主は課税売上として計上した時に、借主の求めに応じて返還しない保証金に係るインボイスを交付する義務が生じます。【図1】のように、契約締結時に保証金の一部が返還されないことが確定している60万円は、その契約締結時が課税売上の計上時期となり、インボイスの交付義務が生じます。この場合貸主は、その契約締結時に返還を要しない保証金の金額について「登録番号等のインボイスの記載事項を記載した領収書等の交付」又は「登録番号等のインボイス記載事項を追記した契約書の交付」のいずれかの対応が必要となります。

3. 一定期間経過ごとに返還不要の確定や金額が変動したケースの対応

一定期間経過ごとに一定金額を返還しないことが確定する契約の場合、一定期間経過ごとに返還しないこととなる金額につき課税売上として計上し、その都度当該金額分に係るインボイスの交付が必要となります。また、契約締結時に保証金のうち一定金額が返還されないことが確定していても、契約内容等によっては返還されない保証金の金額が最終的に変わることもあります。契約締結時点で返還しない保証金の金額に係るインボイスを交付しており、最終的にその金額が異なる場合には、その保証金の精算時（契約終了時）に修正インボイスの交付により、差額分をその金額確定時（契約終了時）の課税期間の消費税額に加算又は減算する対応をとることが考えられます。

返還しない保証金に係るインボイス対応についてはあまり周知されておらず、認知度は低いと思われます。免税事業者のままでインボイス発行事業者を選択していない場合には、インボイスの交付義務はありませんので心配ありません。ただ、インボイス発行事業者を選択する場合は借主から交付を求められた場合に備えて、インボイス制度開始までに発行できるように準備しておく必要があります。ご不明な点がございましたらお気軽にご相談ください。