

インボイス 制度について

TAX

2023年開始制度の予告

2023年(令和5年)10月1日からは「インボイス制度(適格請求書保存方式)」が導入となります!今年10月から登録申請書の受付が開始されることとなりました。一部のオーナー様には影響が及ぶ可能性があります。スタートは2年半後ですが、直前になってあわてることが無いよう、同制度の仕組みと影響を知っておいてください。

インボイス制度とは?

インボイス(適格請求書)とは、簡単に言うと、請求書や納品書、領収書、レシートなどのことを指します。そして「インボイス制度」とは、消費税の仕入税額控除を受ける場合に、これらの書類を保存しておかなければならない、という制度です。

インボイスが発行できるのは、課税事業者だけ!

但し、インボイス制度における請求書は、「インボイス(適格請求書)発行事業者」が発行したものであり、その発行事業者の登録番号が記載されていなければならないのです。インボイス発行事業者となるためには、事前に国税庁への登録が必要になります。ただし、登録できるのは「課税事業者」だけ。免税事業者は登録できないのです。この「課税事業者」しかインボイスが発行できない、という点が、この制度の非常に重要なポイントになります。

課税事業者とは…

課税事業者となるのは、2年前の課税売上が1000万円を超えた場合です。住宅の家賃収入は非課税売上なので、賃貸住宅オーナー様はほぼ免税事業者です。影響はほとんどないように思われますが、どのような場合に影響があるのでしょうか?

例)テナントや月極駐車場の賃貸している場合

テナントや月極駐車場の賃料は住宅とは違い、「課税売上」です。一般的にテナント借主様は課税事業者であることが多く、支払った家賃にかかる消費税が仕入税額控除の対象となるので、売上にかかる消費税から差し引くことができます。ところがインボイス制度が導入されると、オーナー様が免税事業者だった場合、テナント借主様はこれを差し引くことができなくなってしまいます。**家賃にかかる消費税を差し引くことができないことを理由に、退去の検討や消費税相当額の家賃減額を求められる可能性が高くなります。**

課税事業者を選択してインボイス発行事業者となった場合はどうでしょうか

免税事業者であっても届出書を提出すれば、自ら課税事業者とすることができます。売上にかかる消費税がほとんど発生しなければ、納税額もほとんどありません。

一番影響を受けるのは、物件売却時です。

土地の売却は非課税売上ですが、建物の売却は課税売上ですから、課税事業者となった場合、建物の売却代金の10%を納税することになります。最終的にはどちらが有利になるのかをふまえて検討する必要がありますので、一定の対策をたてておいていただければと思います。

【お問合せはこちら】オーナーサポート課

TEL: 0742-35-0177

株式会社 **丸和不動産** 奈良市西大寺本町1番6号
オーナー様の資産に関するご相談はお気軽にお電話下さい。
定休日:水曜日 営業時間:9:30~18:00