相続ドック NEWS RELEASE インボイス特集号

不動産オーナー編

★インボイス発行事業者になる？ならない？
★オーナー向けインボイスの発行準備とは？

●ｲﾝﾎﾞｲｽ発行事業者になる？ ならない？

◆住宅オーナーがすべき対応

住宅家賃には消費税がかからない（非課税）ので、ｲﾝﾎﾞｲｽの発行は必要ありません。

お持ちの不動産が住宅用戸建やｱﾊﾟｰﾄなら、ｲﾝﾎﾞｲｽ制度への対応準備は特に必要ないでしょう。

◆事務所や駐車場オーナーがすべき対応

事務所家賃や駐車料（舗装あり）は消費税がかかりますが、課税事業者のｵｰﾅｰはｲﾝﾎﾞｲｽが発行でき、免税事業者だと発行できません。

ｲﾝﾎﾞｲｽがないと消費税の課税仕入れとならず、同額の家賃でも免税事業者のｵｰﾅｰから借りると、借り手の消費税負担は多くなり不利な扱いになります。

⇒課税事業者であるオーナー（課税売上1千万円超）

ｲﾝﾎﾞｲｽ発行事業者の登録申請と、ｲﾝﾎﾞｲｽの発行準備が必要です。

⇒免税事業者のオーナー

免税事業者のままか、課税事業者になるかは念のため検討を！免税事業者のままでも、消費税分家賃が割高となれば、借り手との話し合いで家賃の値引きが必要となる場合も。一方、あえて課税事業者になってｲﾝﾎﾞｲｽ発行するという選択肢も考えられます。

●ｲﾝﾎﾞｲｽ発行事業者は消費税申告が必要

ｲﾝﾎﾞｲｽ発行事業者は、課税事業者として消費税の申告納税が必要で、帳簿の保存が義務付けられます。

税率ごとの取引金額や消費税額など、消費税に関係する事項の記帳が必要で、免税事業者の帳簿よりかなり複雑になりますので、会計ｿﾌﾄ導入がオススメです。

●簡易課税制度の選択も検討を！

消費税は、家賃と預かる売上消費税から、経費で支払う支払消費税を引いて納税するのが原則ですが、物を仕入れて売る小売業などと違い、不動産賃貸業の必要経費は「固定資産税、借入金利息、減価償却費など」課税されないものが中心です。

この点、**簡易課税を利用すると、売上消費税の40%相当を課税仕入れとして控除できる**ので、実際に支払った消費税を控除する“原則課税より有利”になる場合が多そうです。

建物取得など高額な課税仕入れの予定がなければ、ｲﾝﾎﾞｲｽ発行事業者登録申請書と一緒に「簡易課税制度選択届出書」を提出しておくとよいでしょう。

●これでインボイスの発行準備はOK

その1 まずはインボイスの記載事項をチェック！

ｵｰﾅｰの発行ｲﾝﾎﾞｲｽに必要な記載事項は次の6項目。

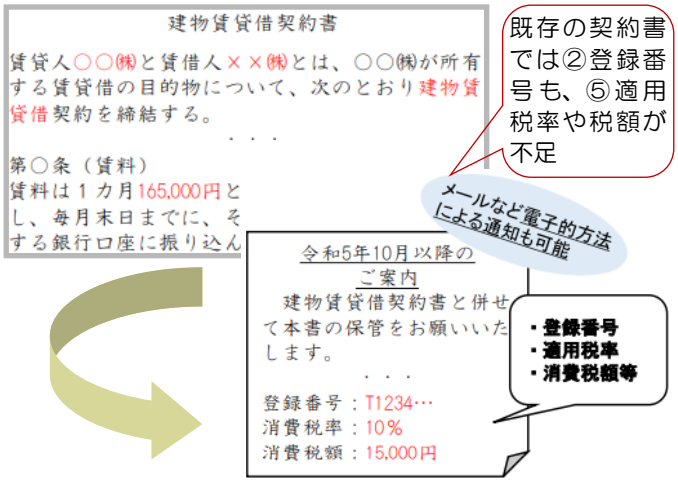
① オーナーの名称
② 登録番号（インボイス番号）
③ 取引年月日（家賃の支払日や請求日）
④ 賃貸借契約の内容
⑤ 税率ごとの対価の合計額と適用税率
⑥ 消費税額等
⑦ 取引の相手方（借主）の名称

自分（または管理会社）が家賃の請求書を発行している場合は、上記の記載があれば問題ありません。

請求書を発行していない場合は、賃貸借契約書と他の書類に、①から⑥が記載されていれば、ｲﾝﾎﾞｲｽを発行したことになります。

その2 既存契約は不足事項を相手に通知！

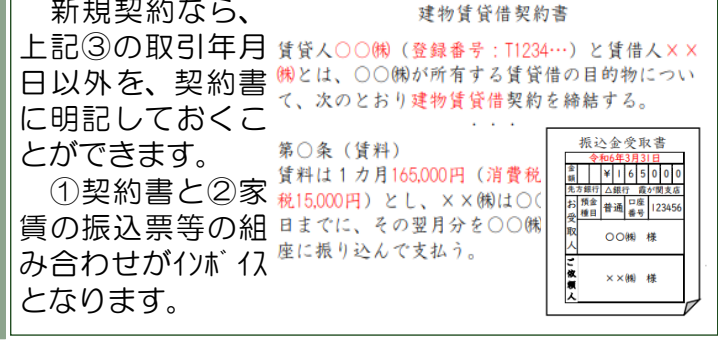
既存の契約書をわざわざ直す必要はありません。ｲﾝﾎﾞｲｽ番号など不足事項を通知書にまとめ、それを案内すればOKです。①契約書、②通知書、③振込票や通帳など複数書類がｲﾝﾎﾞｲｽとなります。



その3 新規契約なら契約書にもれなく明記！

新規契約なら、上記③の取引年月日以外を、契約書に明記しておくことができます。

①契約書と②家賃の振込票等の組み合わせがｲﾝﾎﾞｲｽとなります。



Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved