

2023/07/06



まだ、間に合う！インボイス制度の概要

税理士法人シリウス
税理士 中井川 隼士

■税理士法人シリウス

所在地: 東京都千代田区平河町1-3-13 平河町フロントビル7F
コーポレート、医療、資産税の三本柱を強みとした専門家集団

中井川 隼士 (nakaigawa hayato)

保有資格: 税理士、AFP

e-mail: nakaigawa.hayato@sirius-ta.com

TEL: 03-6261-2191 FAX: 03-6261-2193

(経歴)

練馬生まれ、練馬育ち

2018年 都内大学院修了

2017年～2020年 都内準大手税理士法人にて、国内企業（上場企業から中小企業まで）に対する会計・税務の総合的なコンサルティング業務に従事。

2020年～現在 税理士法人シリウスにて、国内企業（上場企業から中小企業まで）に対する会計・税務、資産税（譲渡、相続）コンサルティング、最近では事業承継コンサルティングにも従事しております。

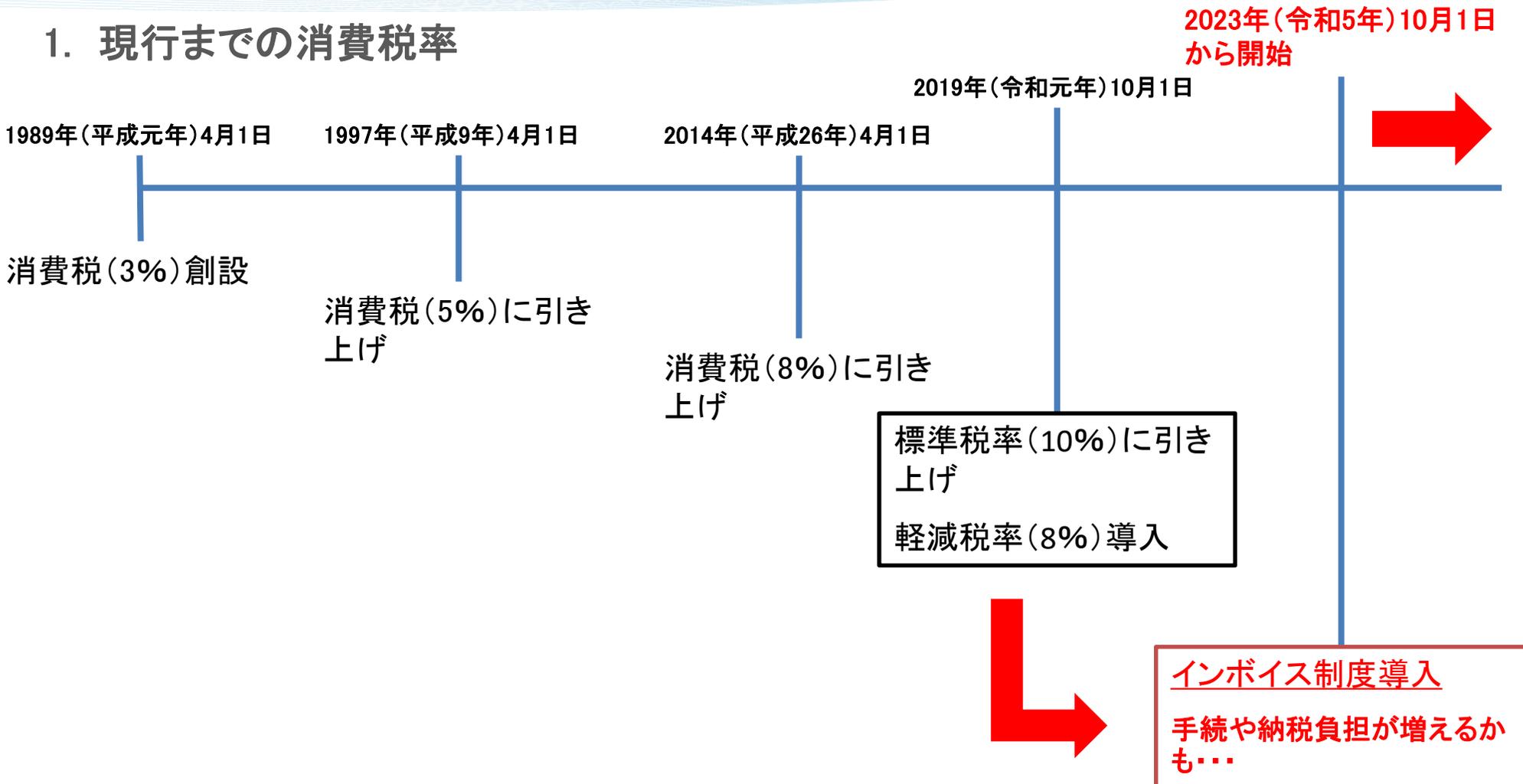


I. 消費税の概要	・・・P4
II. インボイス制度の内容	・・・P11
III. 不動産業界への影響	・・・P35
IV. まとめ	・・・P51
参考資料	・・・P53

I. 消費税の概要

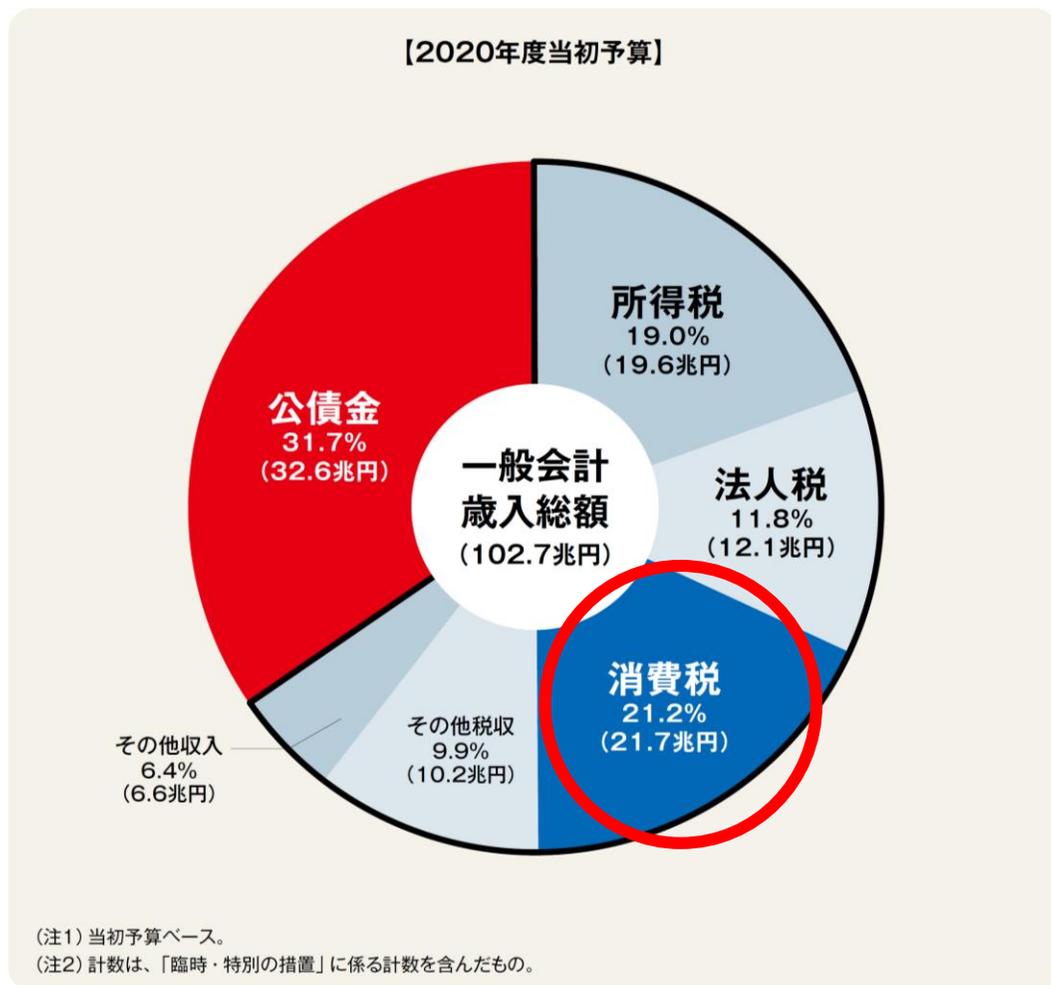
I. 消費税の概要

1. 現行までの消費税率



I. 消費税の概要

2. 税収



参照: 財務省「これからの日本のために財政を考える」令和2年7月発行

■ 消費税は何に使われているか？

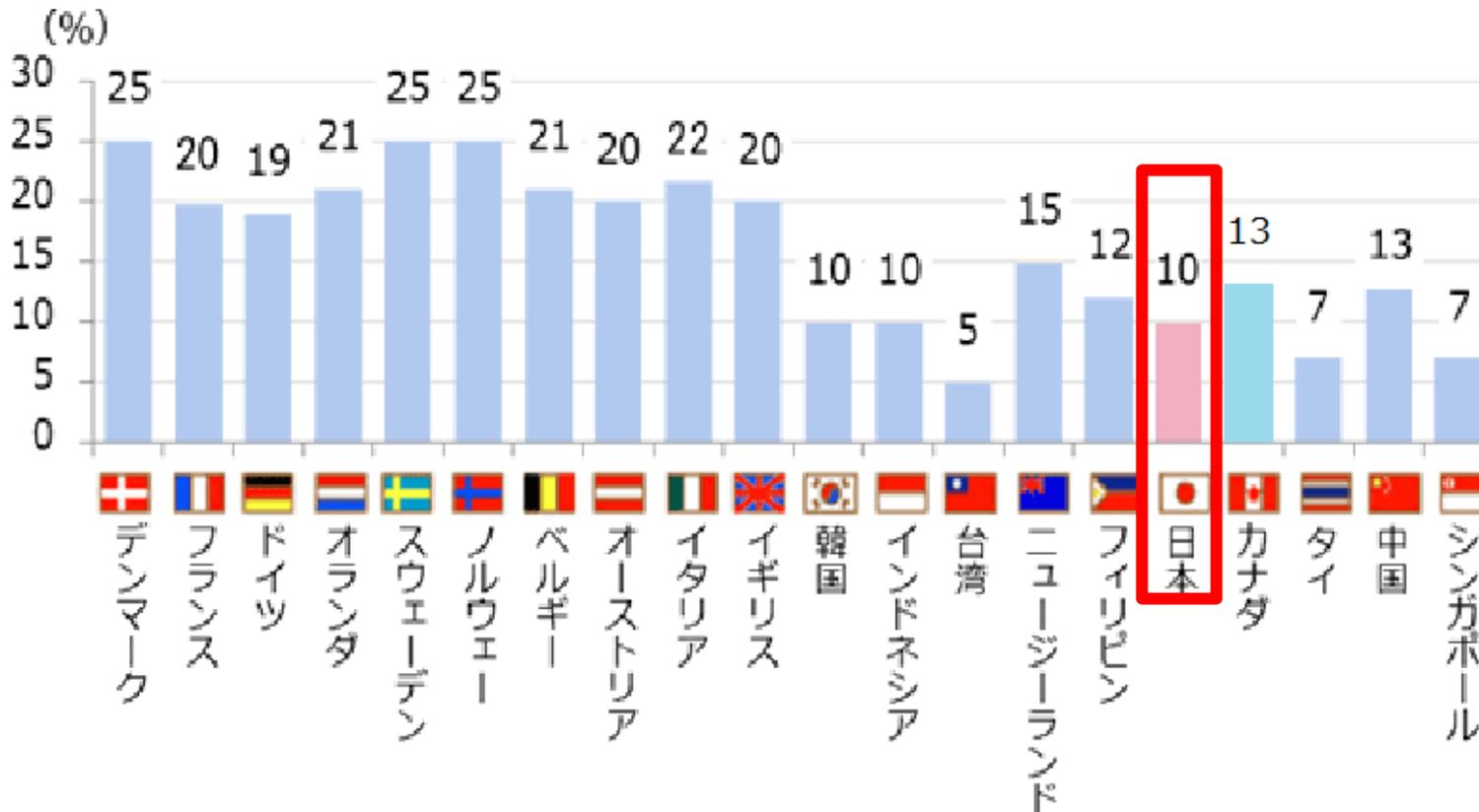
消費税率の引き上げによる増収分は、
全て社会保障に充てている。

(消費税率8%→10%への引上げにより
行われた主な施策)

- ・待機児童の解消
- ・教育の無償化
- ・介護職員の処遇改善 など

I. 消費税の概要

3. 消費税(付加価値税) 各国の標準税率(2022年1月現在)

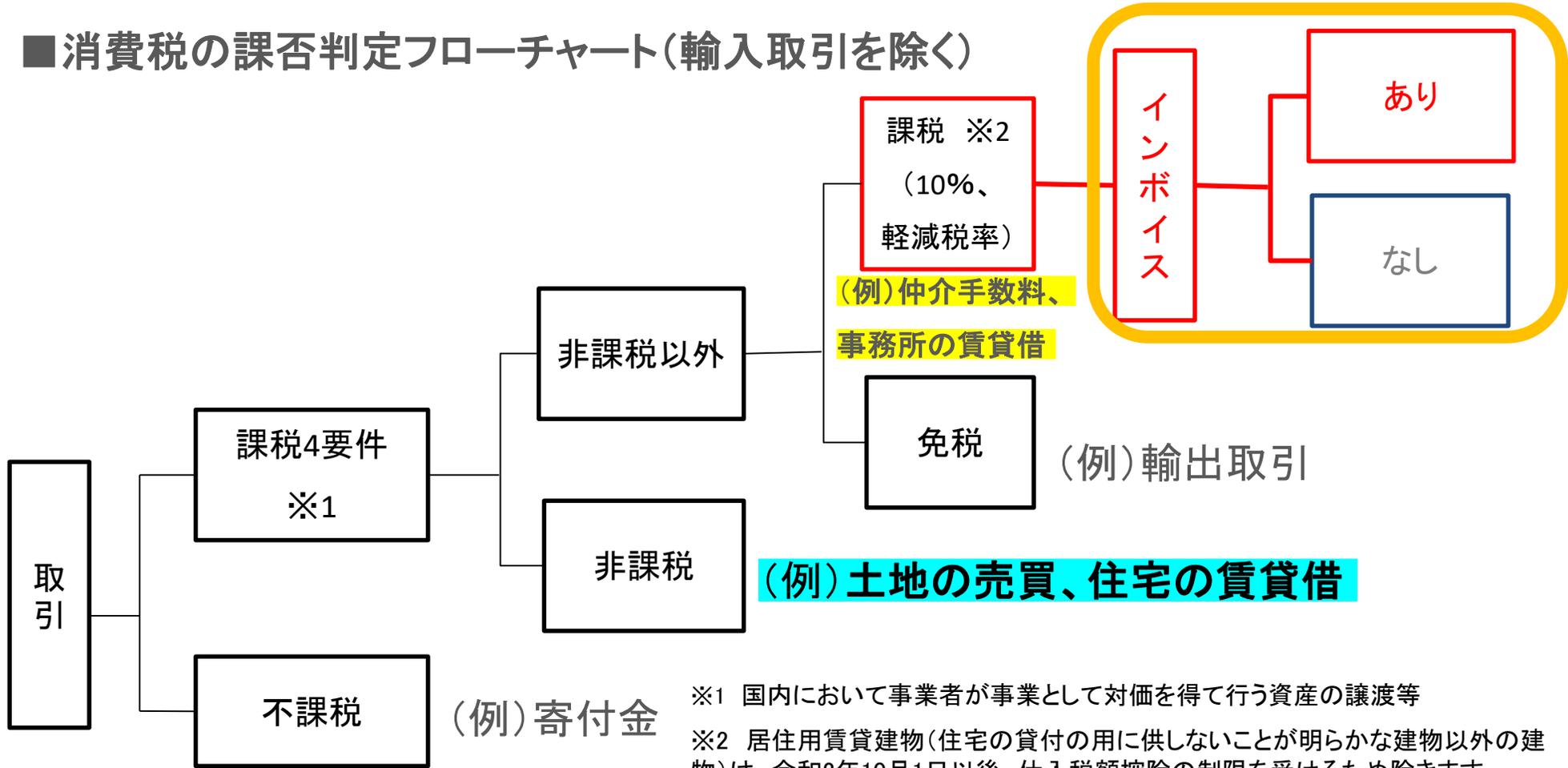


参照: 国税庁HP「税の国際比較 | 税の学習コーナー」 <https://www.nta.go.jp/taxes/kids/hatten/page13.htm>

I. 消費税の概要

4. インボイス制度の説明前に・・・

■ 消費税の課否判定フローチャート(輸入取引を除く)

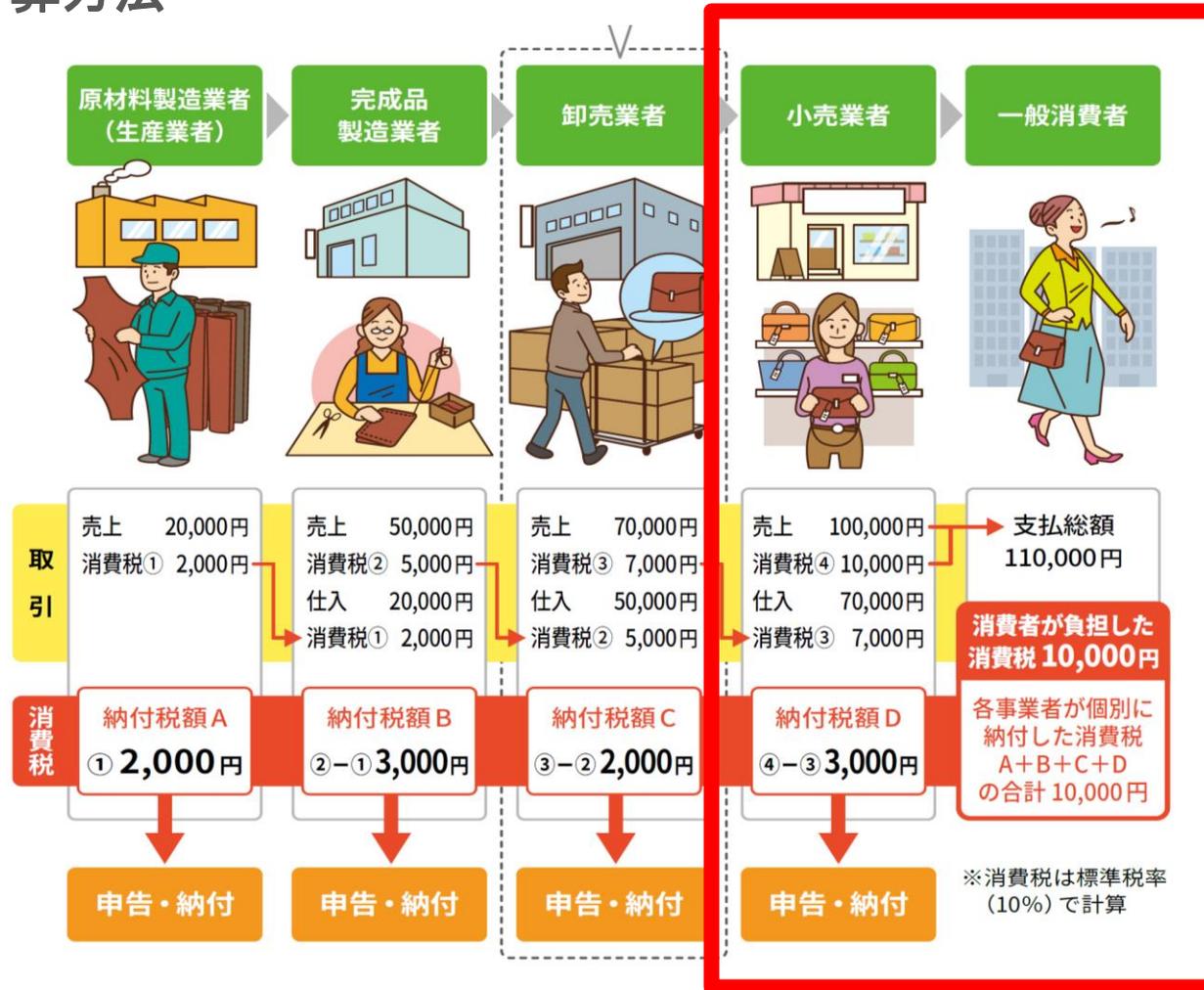


※1 国内において事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡等

※2 居住用賃貸建物(住宅の貸付の用に供しないことが明らかな建物以外の建物)は、令和2年10月1日以後、仕入税額控除の制限を受けるため除きます。

I. 消費税の概要

5. 消費税の計算方法



参照: 日本商工会議所 「中小企業・小規模事業者のためのインボイス制度対策」第3版

I. 消費税の概要

6. 直接税と間接税

直接税のイメージ (例：法人税)



間接税のイメージ (例：消費税)



参照：税務研究会 「<https://www.zeiken.co.jp/zeikenpress/column/03/>」

Ⅱ. インボイス制度の内容

Ⅱ. インボイス制度の内容

■今回、最低限、覚えて頂きたいこと

①インボイス（適格請求書等）の記載内容

請求書や領収書などの書類の記載事項が変更される

②具体的な検討

自社（自分）や相手先にインボイスの影響があるか。

（インボイス登録の必要有無を確認すること）

II. インボイス制度の内容

1. 概要

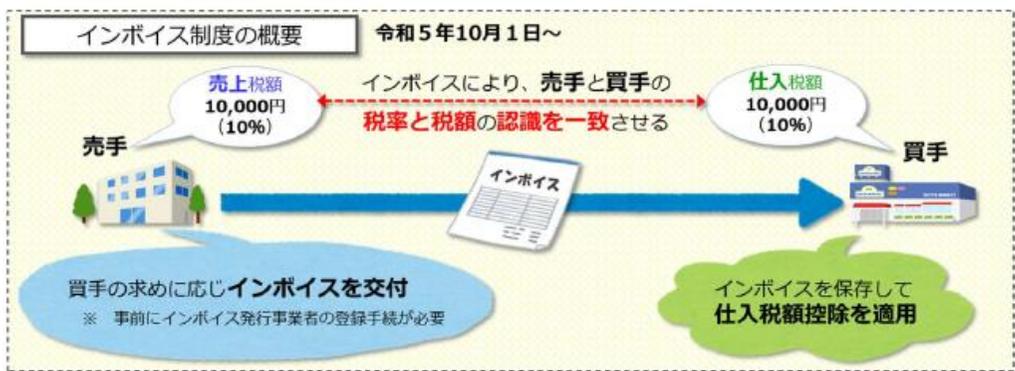
「インボイス」とは

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。
 具体的には、現行の「区分記載請求書」に「登録番号」、「適用税率」及び「税率ごとに区分した消費税額等」の記載が追加されたものをいいます。

「インボイス制度」とは

売手であるインボイス発行事業者は、買手である取引相手（課税事業者）から求められたときは、インボイスを交付しなければなりません（また、交付したインボイスの写しを保存しておく必要があります）。

買手は仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手（売手）であるインボイス発行事業者から交付を受けたインボイスの保存等が必要となります。



参照：国税庁「事業者の方へ 令和5年10月インボイス制度が始まります！」

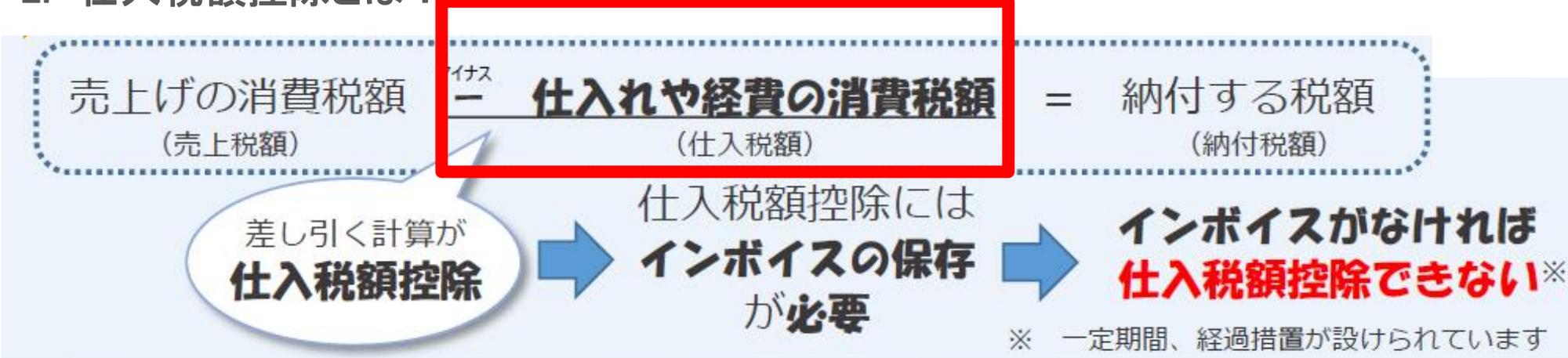
■ 請求書の記載例

日付	品名	金額
11/1	魚 ※	5,000円
11/1	豚肉 ※	10,000円
11/15	割りばし	1,000円
11/29	タオルセット	2,000円
※ 軽減税率対象		
8%対象	15,000円	消費税1,200円
10%対象	3,000円	消費税 300円

参照：国税庁「免税事業者のみならず 令和5年10月1日からインボイス制度が始まります！」

Ⅱ. インボイス制度の内容

2. 仕入税額控除とは？



～ めいぐるみ取引の流れ (イメージ) ～

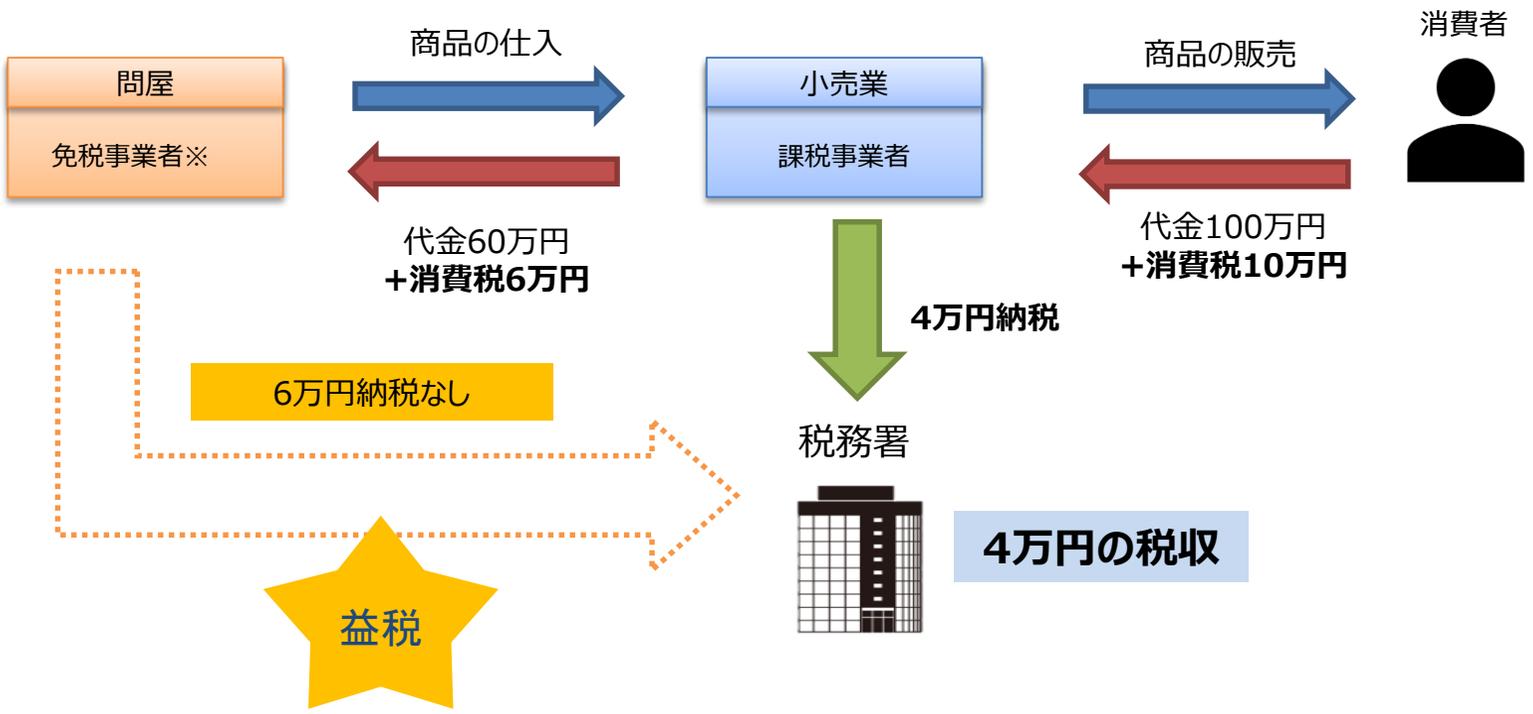


参照: 国税庁 「免税事業者のみなさまへ 令和5年10月1日からインボイス制度が始まります！」

Ⅱ. インボイス制度の内容

■インボイス制度 導入前(現行)

もし、このままインボイス制度が導入されなかったら？

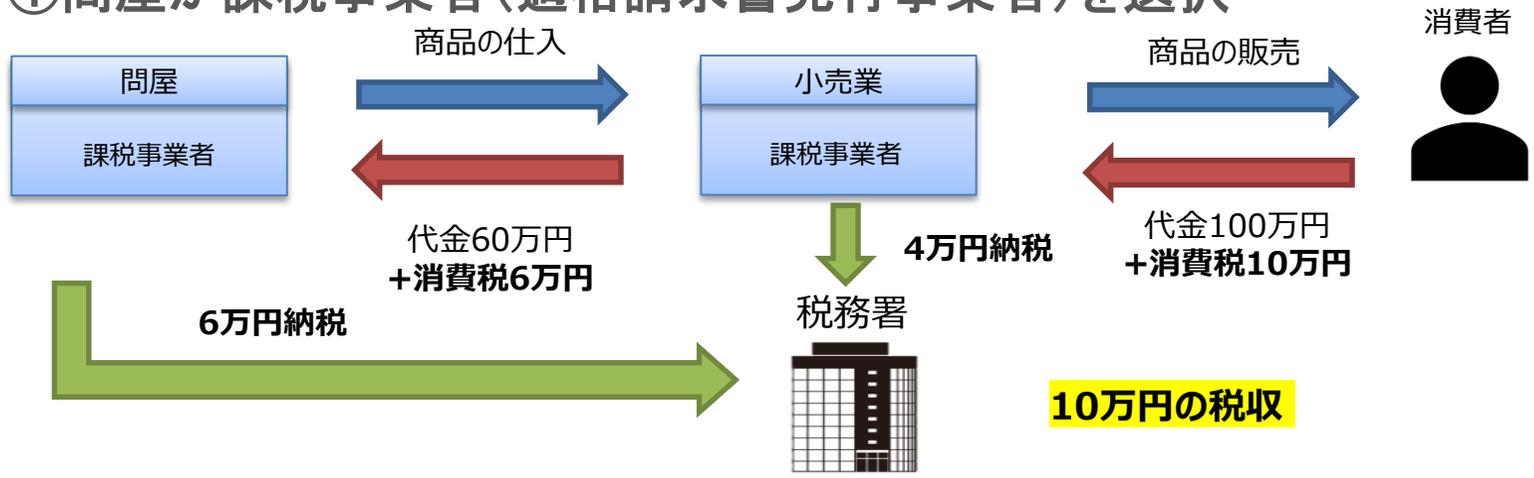


※基準期間(2年前の事業年度など)における課税売上高が1,000万円以下の事業者等

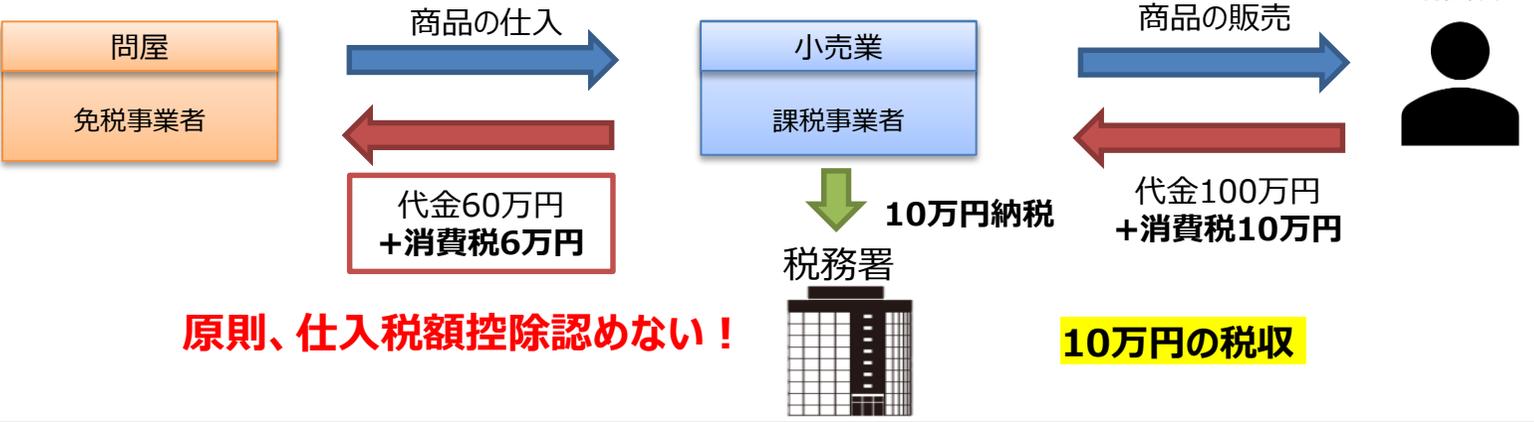
Ⅱ. インボイス制度の内容

■インボイス制度 導入後

①問屋が課税事業者(適格請求書発行事業者)を選択



②問屋が免税事業者のままの場合



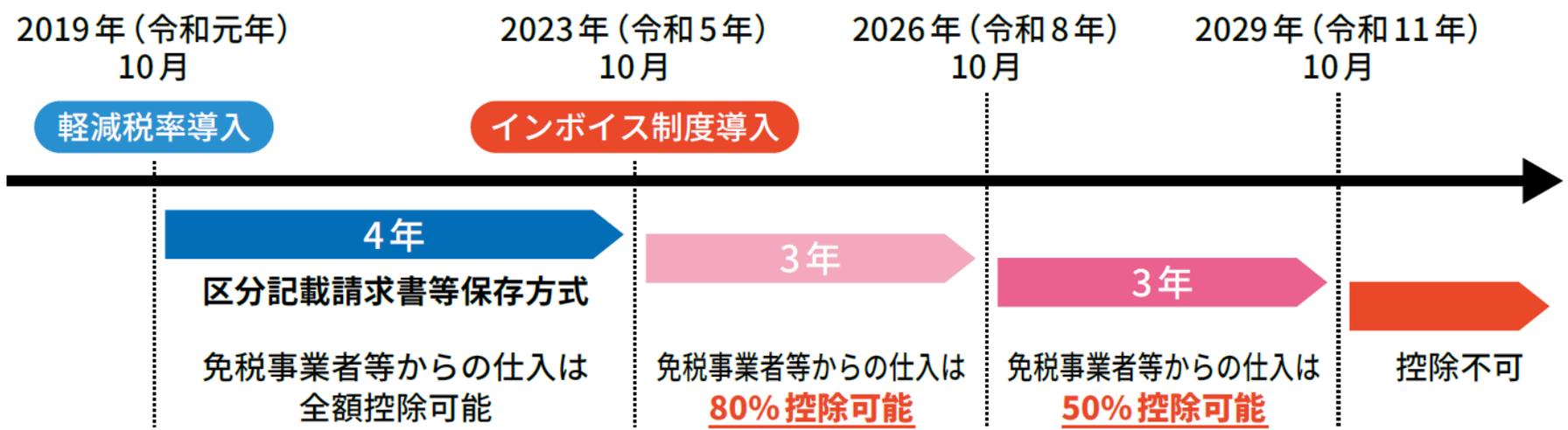
Ⅱ. インボイス制度の内容

2. 仕入税額控除とは？

■ 免税事業者等からの仕入に係る経過措置

インボイス制度導入後は、免税事業者等からの仕入は、原則として仕入税額控除を行うことができません。

ただし、制度導入から6年間は経過措置が認められています。2026年(令和8年)9月30日までは免税事業者からの仕入の80%は控除、2029年(令和11年)9月30日までは免税事業者からの仕入の50%が控除できます。



参照: 日本商工会議所 「中小企業・小規模事業者のためのインボイス制度対策」第3版

Ⅱ. インボイス制度の内容

3. インボイス制度が始まると・・・

- ▶ 買手は、**仕入税額控除**の適用のために、原則として売手から交付を受けた**インボイス**（**適格請求書**）を**保存する必要**があります
- ▶ 売手は、インボイスを交付するためには、事前にインボイス発行事業者（適格請求書発行事業者）の**登録を受ける必要**があり、登録を受けると、**課税事業者**として**消費税の申告が必要**となります

売手
(インボイス発行事業者)



買手
(課税事業者)



■ 請求書等の保存期間(原則)

参照: 国税庁「免税事業者のみなさまへ 令和5年10月1日からインボイス制度が始まります！」

消費税法上、受領した日の属する課税期間の末日の翌日から2か月を経過した日から7年間

※6年目と7年目については、帳簿又は請求書等のいずれか一方を保存。

Ⅱ. インボイス制度の内容

4. インボイス(適格請求書等)の記載内容

- 【記載事項】**
- 下線の項目が、現行の区分記載請求書の記載事項に追加される事項です。
 - 不特定多数の者に対して販売等を行う小売業、飲食店業、タクシー業等に係る取引については、適格請求書に代えて、**適格簡易請求書**を交付することができます。

適格請求書

- ① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）及び適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等*
- ⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

適格簡易請求書

- ① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等*又は適用税率

参照：国税庁「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 -」

II. インボイス制度の内容

4. インボイス(適格請求書等)の記載内容

■ 記載例 (適格請求書)

請求書

△△商事(株)
登録番号 T012345...

11月分 131,200円

××年11月30日

⑥ (株)〇〇御中

日付	品名	金額
11/1	魚 *	5,000円
11/1	豚肉 *	10,000円
11/2	タオルセット	2,000円
...		
合計	120,000円	消費税 11,200円
8%対象	40,000円	消費税 3,200円
10%対象	80,000円	消費税 8,000円

③ * 軽減税率対象

(適格簡易請求書)

② XX年11月30日

スーパー〇〇
東京都...
登録番号 T123456...

領収書

ヨーグルト*	1	¥108
カップラーメン*	1	¥216
ビール	1	¥550
合計		¥874
8%対象		¥324
10%対象		¥550
お預り		¥1,000
お釣		¥126

③ * 軽減税率対象

⑤ 適用税率又は消費税額等のどちらかを記載
※両方記載することも可能

参照: 国税庁「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 -」

Ⅱ. インボイス制度の内容

4. インボイス(適格請求書等)の記載内容 (手付金の領収書 記載例)

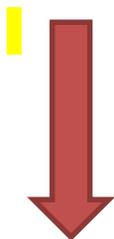
領 収 証		No.
山田 太郎 様		2023年 10月 1日
⑥書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称		②取引年月日
金額	億 千万 百万 十万 万 千 百 十 一 1 0 0 0 0 0 0 0 円也	
但 2023年 10月 1日付 不動産売買契約書に基づく 手付金		
③取引内容		
として上記の金額、正に領収いたしました。		
物件名： 平河町ビル		
収入	内 訳： 1,000,000円	住所
印 紙	税抜金額： 909,090円	
	消費税額(10%) 90,910円	
④税率ごとに区分して合計した額及び適用税率		氏名
備考： ⑤税率ごとに区分した消費税		株式会社 A 商事
		登録番号： T123・.....
		①登録番号

①相手方の氏名又は名称

Ⅱ. インボイス制度の内容

5. インボイス(適格請求書等)の保存方法

Q: 今後、全てのインボイス(適格請求書等)を保存しなければならないのか？



以下のケースでは、インボイスがなくても仕入税額控除が認められる！

A 帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められるケース

B 簡易課税制度(※)を利用する場合

※基準期間(2年前の事業年度など)の課税売上高が5,000万円以下の事業者が適用可。

C 2割特例(※)を利用する場合 ← **令和5年税制改正**

※基準期間(2年前の事業年度など)の課税売上高が1,000万円以下等の事業者が適用可。

Ⅱ. インボイス制度の内容

5. インボイス(適格請求書等)の保存方法

A 帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められるケース

- ① 適格請求書の交付義務が免除される3万円未満の公共交通機関による旅客の運送
- ② 適格簡易請求書の記載事項(取引年月日を除きます。)が記載されている入場券等が使用の際に回収される取引(①に該当するものを除きます。)
- ③ 古物営業を営む者の適格請求書発行事業者でない者からの古物(古物営業を営む者の棚卸資産に該当するものに限り。ます。の)の購入
- ④ 質屋を営む者の適格請求書発行事業者でない者からの質物(質屋を営む者の棚卸資産に該当するものに限り。ます。の)の取得
- ⑤ 宅地建物取引業を営む者の適格請求書発行事業者でない者(免税事業者)からの建物(宅地建物取引業を営む者の棚卸資産に該当するものに限り。ます。の)の購入 ※
- ⑥ 適格請求書発行事業者でない者からの再生資源及び再生部品(購入者の棚卸資産に該当するものに限り。ます。の)の購入
- ⑦ 適格請求書の交付義務が免除される3万円未満の自動販売機及び自動サービス機からの商品の購入等
- ⑧ 適格請求書の交付義務が免除される郵便切手類のみを対価とする郵便・貨物サービス(郵便ポストに差し出されたものに限り。ます。の)
- ⑨ 従業員等に支給する通常必要と認められる出張旅費等(出張旅費、宿泊費、日当及び通勤手当)
- ⑩ 中小・小規模事業者における1万円未満の課税仕入れ ← 令和5年税制改正

※税抜対価1,000万円以上の居住用賃貸建物(住宅の貸付の用に供しないことが明らかな建物以外の建物)を除く。

例) 入居者がいる居住用区分マンションなど

参照:国税庁「消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関するQ&A」一部加工

Ⅱ. インボイス制度の内容

5. インボイス(適格請求書等)の保存方法

A 帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められるケース

⑩ 中小・小規模事業者における1万円未満の課税仕入れ

1万円未満の仕入れはインボイスがなくてもOK

中小・小規模事業者における1万円未満の課税仕入れ(経費等)は、インボイスの保存がなくとも、一定の事項を記載した帳簿の保存のみで仕入税額控除が認められるようになります。

対象者	基準期間の課税売上高が1億円以下、または、前年(前事業年度)の6ヶ月間の課税売上高が5,000万円以下の事業者
対象取引	令和11年9月30日までの期間に国内で行われた課税仕入れのうち、支払対価が税込1万円未満 ^{※4} のもの

※4 一回の取引の合計額が税込1万円未満であるかどうかで判定。(例.5,000円と7,000円の商品を同時に購入した場合は合計12,000円の取引となり、この特例の対象外)

令和5年
改正

参照: MyKomon 「インボイス制度 令和5年度改正編」令和5年1月発行

II. インボイス制度の内容

5. インボイス(適格請求書等)の保存方法

B 簡易課税制度を利用している場合

本則課税 実際の取引をもとに、納めるべき消費税額を正確に計算する方法 原則



本則課税は、預かりと支払の両方について消費税額を把握しなければなりません。取引が増えるほど事務処理は煩雑となります。インボイス制度が始まれば、インボイスの保存が必要です。



参照: MyKomon「簡易課税制度とは？」令和5年2月発行

Ⅱ. インボイス制度の内容

5. インボイス(適格請求書等)の保存方法

B 簡易課税制度を利用している場合

みなし仕入率は、業種ごとに定められています

簡易課税の計算で用いる「みなし仕入率」は、業種によって次の6パターンに定められています。

事業区分	主な該当事業	みなし仕入率		納める消費税額
第1種事業	卸売業	90%	→	10%
第2種事業	小売業、農林漁業(飲食料品の譲渡)	80%	→	20%
第3種事業	農林漁業(第2種事業該当分を除く)、製造業、建設業など(加工賃等を対価とする場合は第4種事業)	70%	→	30%
第4種事業	飲食店業など、他の事業区分に分類されない事業	60%	→	40%
第5種事業	運輸通信業、金融・保険業、サービス業(飲食店業以外)	50%	→	50%
第6種事業	不動産業	40%	→	60%

参照: MyKomon「簡易課税制度とは？」令和5年2月発行

Ⅱ. インボイス制度の内容

5. インボイス(適格請求書等)の保存方法

B 簡易課税制度を利用している場合

■ メリット



- 計算が楽な上、支払関係のインボイスの保存が不要のため、事務処理負担が軽減
- 次の場合、節税効果が期待できる
 - 実際の仕入率 < みなし仕入率
 - 消費税の対象外の経費が多い
 - 仕入や経費の支払いがほとんどない
- 売上が予測できれば納税額も予測できるので、早めに資金繰り対策ができる

■ デメリット



- 複数の業種にまたがる事業者では、事務処理が増える場合がある
- 実際の仕入率 > みなし仕入率ならば、税負担が増えてしまう
- 還付を受けられないので、大きな設備投資がある場合などは不利
- 2年間の継続適用が必要

なお、令和5年度税制改正により、免税事業者がインボイス発行事業者となった場合に、**最長約3年間、納める消費税額を預かりの消費税額の20%にできる特例**が設けられます。届出不要で、本則課税・簡易課税とも申告時に特例の選択適用ができます。簡易課税は第1種事業を除き、この特例の適用が有利です。

参照: MyKomon「簡易課税制度とは？」令和5年2月発行

Ⅱ. インボイス制度の内容

5. インボイス(適格請求書等)の保存方法



C 2割特例

小規模事業者向け 納税額が売上税額の2割に軽減?

免税事業者からインボイス発行事業者になった場合の税負担・事務負担を軽減するため、**売上税額の2割を納税額とする**ことができます!

対象になる方 免税事業者からインボイス発行事業者になった方(2年前(基準期間)の課税売上が1000万円以下等の要件を満たす方)

対象となる期間 令和5年10月1日～令和8年9月30日を含む課税期間
※個人事業者は、令和5年10～12月の申告から令和8年分の申告まで対象

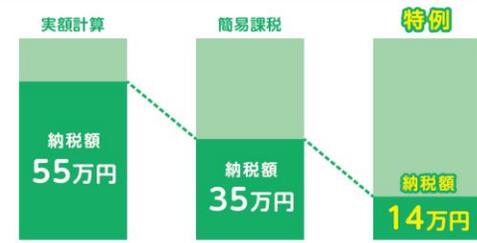
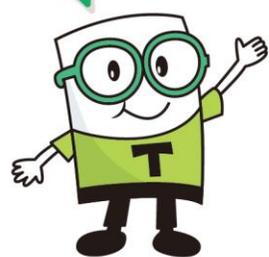
事前申請、不要!

売上・収入を把握するだけで申告でき、経費等の集計は不要! 事前の届出も不要!

事例 売上700万円(税額70万円) ※サービス業
経費150万円(税額15万円)

計算方法	納税額
実額計算の場合	70万円 - 15万円 = 55万円
簡易課税の場合	70万円 - 35万円 [*] = 35万円
特例の場合	70万円 × 2割 = 14万円

*70万円×50%(サービス業のみなし仕入率)



参照:財務省「インボイス制度、支援措置があるって本当!？」

Ⅱ. インボイス制度の内容

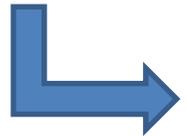
6. インボイス発行事業者の登録手続き



■ 登録申請書の提出期限

参照: 国税庁「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 -」

令和5年10月1日からインボイス登録をする場合には、令和5年9月30日までに納税地の所轄税務署長(電子申告の場合)に登録申請書を提出。



書面提出(管轄地域が、千葉県・東京都・神奈川県・山梨県の場合)
提出先: 東京国税局インボイス登録センター

II. インボイス制度の内容

6. インボイス発行事業者の登録手続き

■ 国税庁適格請求書発行事業者公表サイト

【TOP画面】

このサイトでは、適格請求書発行事業者登録を行っている事業者の情報を公表しています。法人業種を検索したい場合はこちら

登録番号を検索する
登録番号（「T」一桁に10桁）**① 確認したい登録番号を入力** ます。

登録番号
T 1234567890123 13桁

② 検索をクリック

検索 クリア

登録番号
T 1234567890123 13桁

登録番号でまとめて検索する + 一度に最大10件まで検索可能

【検索結果画面】

このサイトでは、適格請求書発行事業者登録を行っている事業者の情報を公表しています。 [ページ印刷](#)

国税 太郎の情報

最新情報

登録番号
T1234567890123

氏名又は名称（通称）
国税 太郎

登録年月日
令和5年10月1日 公表の申出があった場合のみ表示

本店又は主たる事務所の所在地
東京都千代田区霞が関3丁目1-1

主たる屋号
国税商店

<個人事業者の皆さまへ>
屋号を公表することで、インボイス（請求書やレシート）に記載した登録番号を取引先が公表サイトで確認する際に、それがあなたのお店の登録番号なのかを確認しやすくなります。



参照：国税庁「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 -」

Ⅱ. インボイス制度の内容

7. 具体的な検討

■ インボイス制度への事前準備の基本項目チェックシート(国税庁)



①インボイスを登録するのか、しないのか？

②インボイス登録後、売上側で確認すること

③インボイス登録後、仕入側で確認すること

Ⅱ. インボイス制度の内容

7. 具体的な検討

① インボイスを登録するのか、しないのか？

□ 売上先がインボイスを必要とするか検討しましょう

- 消費者や免税事業者である売上先は、インボイスを必要としません。
- 売上先が簡易課税制度を選択している課税事業者の場合も、売上先はインボイスを必要としません。
- それ以外の課税事業者である売上先は、仕入税額控除のために貴社が交付するインボイスの保存が必要ですが、制度開始から6年間は、免税事業者からインボイスの交付を受けられずとも、仕入税額の一定割合(80%・50%)を控除できます。
- 売上先の数が少ない場合は、売上先に直接相談することも考えられます。

□ 登録を受けた場合・受けなかった場合について検討しましょう

- 登録を受けた場合、売上先がインボイスを求めたときは、記載事項を満たしたインボイスを交付する必要があります。
- 現在免税事業者の方であっても、登録を受けると、課税事業者として申告が必要となります(簡易課税制度を適用することで、仕入税額の計算や仕入税額控除のための請求書等の管理等に関する事務負担の軽減を図ることができます)。
- 登録を受けている間は、基準期間の課税売上高が1,000万円以下となっても免税事業者となることはなく、課税事業者として申告が必要となります。
- 登録を受けなかった場合、インボイスを交付できませんが、売上先は、制度開始から6年間は仕入税額の一定割合(80%・50%)が控除できる経過措置が適用できます。なお、この期間の終了後は、貴社からの仕入について仕入税額控除ができなくなります。また、登録を受けない場合でも、インボイスに該当しない請求書等は交付できます。

□ 登録を受ける場合は、登録申請書を提出しましょう

- 登録を受ける場合は、登録申請手続を行う必要があります。e-Taxによる登録申請手続をぜひご利用ください。
- 個人事業者における屋号や主たる事務所等の所在地など、一定の事項を申出により併せて公表できます。

参照: 国税庁「インボイス制度への事前準備の基本項目チェックシート」

Ⅱ. インボイス制度の内容

7. 具体的な検討

②インボイス登録後、売上側で確認すること

取引ごとにどのような書類を交付しているか確認しましょう

- 雑収入等も含め、売上先が事業者である取引についてインボイスの交付が求められる取引かどうか併せて確認しましょう。
- インボイスは、請求書、領収書など名称は問いません。また、電子データでの提供や、手書きでの交付も可能です。
- 都度「納品書」の交付か、月締め「請求書」の交付か、レシート・手書き領収書の交付があるかなど確認しましょう。

交付している書類等につきどう見直せばインボイスとなるか検討しましょう

- インボイスは、登録番号、適用税率、消費税額等の記載が必要となります。
- 消費税額に1円未満の端数が生じた場合「1のインボイス当たり税率ごとに1回」端数処理を行うこととなります。
- 相互に関連する複数の書類で記載事項を満たすことも可能です。
- 売上先が作成する「仕入明細書」「支払通知書」などにより支払いを受けている場合、売上先は、これらの書類により仕入税額控除を適用することもできます。この場合、貴社は売上先にあらためてインボイスの交付は不要です。
- 何をインボイスにするか、どう交付するか、システム改修等も含めて考えましょう。

売上先に登録を受けた旨やインボイスの交付方法等を共有しましょう

- 登録を受けた旨や何をインボイスとするか、交付方法等について、貴社と売上先で認識を共有することが円滑な準備にとって重要です。貴社も準備を行っていると伝えれば、継続的な取引関係のある売上先の安心につながるとも考えられます。

インボイスの写しの保存方法や売上税額の計算方法を検討しましょう

- 写しの保存は、コピーに限られません。電子データや一覧表形式、ジャーナル、複写式の控えなども認められます。
- 売上税額の計算方法は、割戻計算と積上計算があります。(売上税額を積上計算すると仕入税額も積上計算が必要です。)

必要に応じて価格の見直しも検討しましょう

- それまで免税事業者だった方は、商品やサービスの価格について消費税を加味して見直しましょう。

参照:国税庁「インボイス制度への事前準備の基本項目チェックシート」

Ⅱ. インボイス制度の内容

7. 具体的な検討

③ インボイス登録後、仕入側で確認すること

簡易課税制度を適用するかを確認しましょう

- 簡易課税制度を適用する場合、仕入税額控除のためにインボイスの保存は不要です（よって、以下の項目は検討不要）。

自社の仕入れ・経費についてインボイスが必要な取引か検討しましょう

- 継続的でないような一度きりの取引、少額な取引についても原則としてインボイスの保存が仕入税額控除の要件となります。
- 3万円未満の公共交通機関や従業員に支払う日当や出張旅費、通勤手当などインボイスの保存が不要となる特例もあります。

継続的な取引については、仕入先から受け取る請求書等が記載事項を満たしているか確認し、必要に応じて仕入先とも相談しましょう

- 仕入先がインボイス発行事業者の登録を受けるかどうか事前に確認しましょう。
- 何がインボイスとなるかについて、仕入先との間で認識を統一しておくことが重要です。
- 必要に応じて価格の見直し等を相談しましょう。また、価格の見直し等の相談を受けることもあります。

受け取った請求書等をどのように保存・管理するか検討しましょう

- 請求書を、登録番号のありなしで区分して管理できるようにすることが重要です。
- 免税事業者からの課税仕入れに係る経過措置（80%・50%控除）の適用を受けるには、区分記載請求書の保存が必要です。
- 電子帳簿保存法のスキャナ・スマホ保存も検討しましょう。

帳簿への記載方法や仕入税額の計算方法を検討しましょう

- インボイス制度の開始後も帳簿の記載事項は変わりません。
- インボイス保存不要の特例や免税事業者からの課税仕入れに係る経過措置の適用を受ける場合、その旨の記載が必要です。
- 仕入税額の計算方法は、積上計算と割戻計算があります。（売上税額を積上計算すると仕入税額も積上計算が必要です。）

参照: 国税庁「インボイス制度への事前準備の基本項目チェックシート」

Ⅲ. 不動産業界への影響

Ⅲ. 不動産業界への影響

1. 不動産における消費税の課税関係

前提: 不動産仲介会社、不動産買取業者

■ 課税対象となるもの(仕入税額控除を受けるためには**インボイス必要**)

- ・ 仲介手数料
- ・ 事務所の賃貸借
- ・ 駐車場の賃貸借
- ・ 建物の売買 →
- ・ 原状回復費用

宅地建物取引業者が、適格請求書発行事業者以外の者(免税事業者)から建物(宅地建物取引業者が事業として販売する棚卸資産に該当するものに限り)を購入する場合はインボイス不要

※税抜対価1,000万円以上の居住用賃貸建物(住宅の貸付の用に供しないことが明らかな建物以外の建物)を除く。

例) 入居者がいる居住用区分マンションなど

■ 課税対象とならないもの(インボイス不要)

- ・ 住宅の家賃及び共益費
- ・ 土地の賃貸、売買

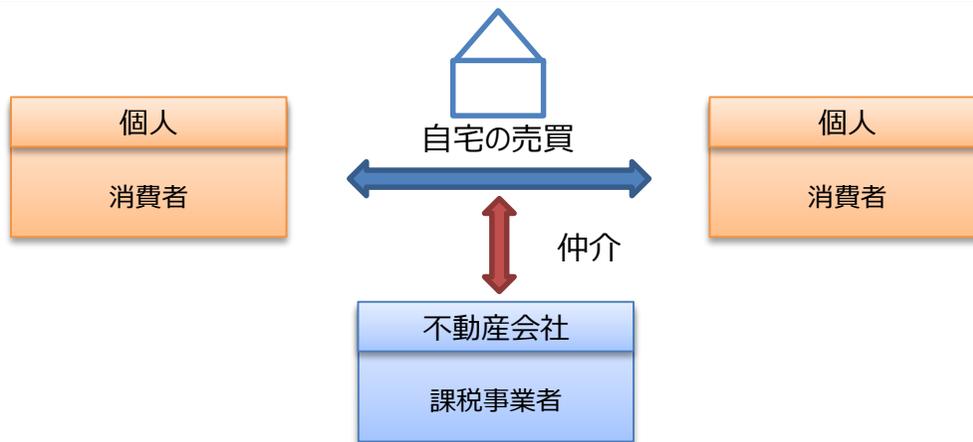
参照: 税経通信「特集 業種別にみる実務 消費税インボイス」2023年5月発行

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

取引1

個人A(消費者)は、不動産会社(課税事業者)の仲介で、個人B(消費者)からマイホームを取得しました。この時の、各当事者の取り扱いについてどのようになりますか。



個人A : 消費税の処理はありません。(消費税の仕入税額控除なし)

個人B : 消費税の処理はありません。(消費税の納税なし)

不動産会社: 仲介手数料が、課税売上になります。

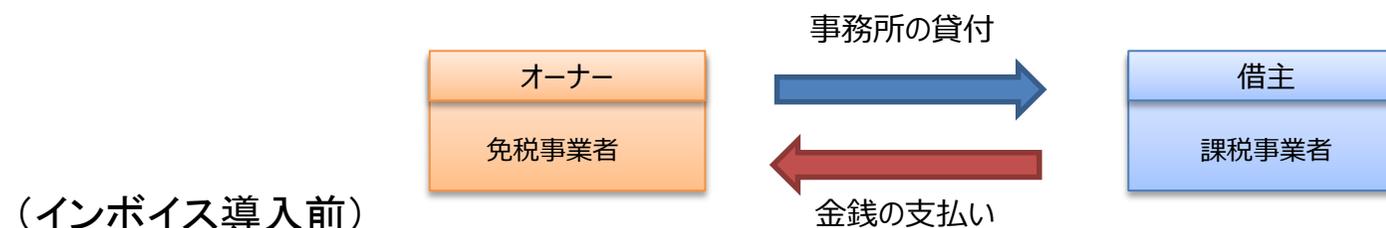
参照: 佐々木重徳 「不動産事業者の消費税インボイス登録する?しない?」一部加工

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

取引2

借主(課税事業者)が、オーナー(免税事業者)から事務所を賃借しました。
この場合における、賃料に係る消費税の取り扱いについてどのようになりますか。



借主:仕入税額控除の適用があります。

オーナー:消費税の処理はありません。

(インボイス導入後)

借主:原則、免税事業者からの課税仕入は仕入税額控除できませんが、一定期間、仕入税額控除が出来る経過措置が設けられています。

オーナー:消費税の処理はありませんが、借主が仕入税額控除が出来なくなるため、賃料減額交渉を受ける懸念があります。

参照:佐々木重徳「不動産事業者の消費税インボイス登録する?しない?」一部加工

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

取引3

不動産会社(課税事業者)は、個人(免税事業者)から転売目的で建物を仕入れました。

次のケースのうち、建物に係る消費税の取り扱いについてどのようになりますか。

(ケース1)店舗を取得する場合

(ケース2)ワンルームマンション(居住用として貸し付けている)を取得する場合

(ケース1) 原則、仕入税額控除できないが、宅地建物取引業を営む者の適格請求書発行事業者でない者からの建物(宅地建物取引業を営む者の棚卸資産に該当するものに限ります。)の購入に該当するため、仕入税額控除が適用されます。

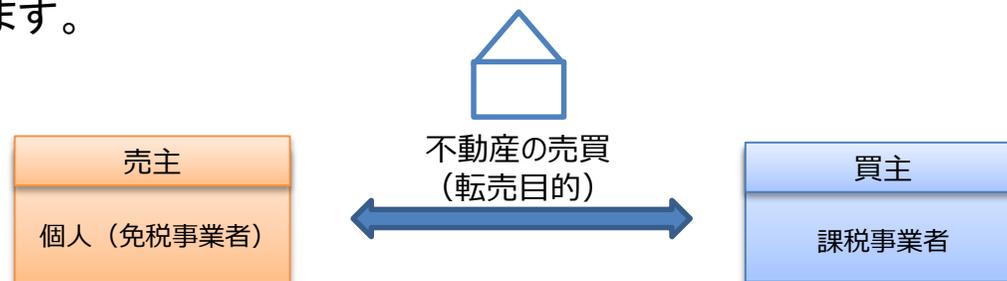
(ケース2)

【建物が1,000万円(税抜)未満の場合】

ケース1と同様。

【建物が1,000万円(税抜)以上の場合】

居住用賃貸建物に該当するため、仕入税額控除が制限されます。



参照: 佐々木重徳 「不動産事業者の消費税インボイス登録する?しない?」一部加工

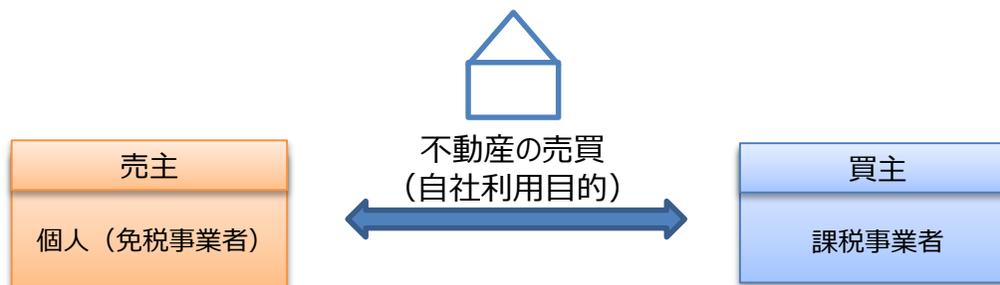
Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

取引4

不動産会社(課税事業者)は、長期保有目的(固定資産)として、個人(免税事業者)から自社利用目的の建物(事務所)を購入しました。

建物に係る消費税の取り扱いについてどのようになりますか。



免税事業者からの仕入れであるため、仕入税額控除の適用はありません。

→ 免税事業者から、固定資産として取得しており、インボイスが無いため。

(帳簿のみの保存での仕入税額控除は認められない。)

参照: 佐々木重徳 「不動産事業者の消費税インボイス登録する?しない?」一部加工

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

取引5

当社は、事務所を賃借しており、口座振替により家賃を支払っています。不動産賃貸契約書は作成していますが、請求書や領収書の交付は受けておらず、家賃の支払の記録としては、銀行の通帳に口座振替の記録が残るだけです。このような契約書の締結後に口座振替等により代金を支払い、請求書や領収書の交付を受けない取引の場合、請求書等の保存要件を満たすためにはどうすればよいですか。

仕入税額控除を受けるためには、原則として、適格請求書の保存が必要です。

なお、適格請求書として必要な記載事項は、一の書類だけで全てが記載されている必要はなく、複数の書類で記載事項を満たせば、それらの書類全体で適格請求書の記載事項を満たすこととなりますので、契約書に適格請求書として必要な記載事項の一部が記載されており、実際に取引を行った事実を客観的に示す書類とともに保存しておけば、仕入税額控除の要件を満たすこととなります。

参照: 国税庁「消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関するQ&A」

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

これを併せてインボイスする

⑦ **建物賃貸借契約書**

① 甲〇〇と乙××は、甲が所有する賃貸借の目的物について、次のとおり建物賃貸借契約を締結する。

④ 第△条（賃料）
賃料は月 200,000 円（税抜）とし、乙は甲に対し、毎月末日までにその翌月分を甲の指定する銀行口座に振り込んで支払う。

+

③ 

通帳

+

不足事項を通知

登録番号等のお知らせ

建物賃貸借契約と併せ本書の保管をお願いいたします。

② 登録番号：T〇〇〇〇〇……

適用税率：10%

賃料：月 220,000 円（うち、消費税額：20,000 円）

⑤ ⑥

この通知は書面の他、メールなどの電子的方法でも可能です

インボイス制度開始に伴う適格請求書発行事業者の登録番号等のお知らせ

拝啓 貴社におかれましては、益々ご盛業のこととお慶び申し上げます。平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、令和 5 年 10 月より、インボイス制度（適格請求書等保存方式）が開始されることに伴い、消費税の課税事業者が仕入税額控除を適用する要件として、適格請求書等（いわゆる「インボイス」）の保存が義務付けられます。

この適格請求書等の発行は適格請求書発行事業者に限られるため、今般、私も適格請求書発行事業者の登録を完了いたしました。以下にその登録番号及び制度開始に伴う必要事項を通知申し上げます。確認の上、当文書を覚書として、不動産賃貸借契約書とともに保存いただきますようお願い申し上げます。

今後とも変わらぬお引き立てを賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。まずは書面をもちまして、ご案内申し上げます。

敬具

記

- 登録番号は下記のとおりです。ご査収の程お願い申し上げます。
登録番号：T 登録年月日：令和 年 月 日
- 年 月 日に締結いたしました不動産賃貸借契約書につきまして、本制度に対応すべく、上記登録番号とともに、以下を追記いたしますことを通知申し上げます。
 - 賃料（土地（更地））
月額 円（消費税非課税）
 - 賃料（事務所）
適用税率 10%*
月額 円（うち、消費税額 円）

* 適用税率は現行法によるものです。改正の際は、改正に従い税率を変更いたします。

- 本制度開始後は、不動産賃貸借契約書、当文書（覚書）及び通帳における引き落しの記録をもって、適格請求書（インボイス）とさせていただきます。ご理解の程、お願い申し上げます。

参照：MyKomon「インボイス制度 個人の大家さん編」令和4年10月発行

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

取引6 オフィス等の不動産賃貸において、返還されない保証金に係るインボイスの取り扱いはどのようになりますか？

現行の消費税法では、領収書等の交付を受けることができなかつたとしても、「請求書等の交付を受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ができた。

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には課税資産の譲渡等があつた時において、借主の求めに応じて返還されない保証金に係るインボイスを交付する義務が生じる(新消法57の4①)。借主にとつても、返還されない保証金の金額に仕入税額控除を適用するには、貸主からインボイスの交付を受け保存することが必要である。

■参考 不動産賃貸(事業用)で返還しない保証金に係るインボイスの交付時期等

	返還しないことが確定する時期	課税売上げ・課税仕入れの計上時期等	インボイス交付・保存の時期等
①	契約締結時	契約締結時に返還しない金額の全額を計上	契約締結時に返還しない金額の全額のインボイスを交付・保存
②	一定期間経過ごと	一定期間経過ごとに返還しない金額の確定額を計上	一定期間経過ごとに返還しない金額の確定額のインボイスを交付・保存

参照: 税務通信「税務の動向」3754号 2023年5月29日発行

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

取引7

建物と土地を一括譲渡した場合で、建物代金が区分されていないときは、建物代金はどのように計算したらよいでしょうか？

土地とその土地の上に存する建物を一括して譲渡した場合には、土地の譲渡は非課税ですので、建物部分についてのみ課税されます。

この場合、譲渡代金を以下の方法などにより土地と建物部分に合理的に区分する必要があります。

- (1) 譲渡時における土地および建物のそれぞれの時価の比率による按分
- (2) 相続税評価額や固定資産税評価額を基にした按分
- (3) 土地、建物の原価(取得費、造成費、一般管理費・販売費、支払利子等を含みます。)を基にした按分

参照: 国税庁 タックスアンサー「建物と土地との一括譲渡の場合の課税標準」<https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/shohi/14/04.htm>

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

■判例1(令和4年9月9日裁決)

不動産賃貸業を営んでいる請求人(個人事業主)は、3物件の土地及び建物(本件3物件)をそれぞれ一括で購入して貸付けの用に供し、減価償却資産の取得価額について「当該資産の購入の代価(所令126①一)」を各売買契約書に記載された土地及び建物の各価額(本件各内訳価額)に基づき算定した。

原処分庁は、本件各内訳価額は著しく不合理であり、適正な時価を反映している固定資産税評価額の価額比に基づき建物の取得価額を算定すべきとして、所得税等の更正処分等の賦課決定処分をした。

(審判所の判断)

購入した減価償却資産の取得価額は、「当該資産の購入の代価」等の合計額とされており(所令126①一)、このうち「当該資産の購入の代価」は、建物を売買契約で取得する場合、原則その売買契約の代金額が該当すると考えられる。

しかし、土地と建物が一括で売買された際、各価額がその客観的な価値と比べ著しく不合理であるのに、そのまま「当該資産の購入の代価」として認めれば、売買契約時に土地と建物の代金額の割り付けを操作することで減価償却資産として必要経費の算入額を過大に計上できてしまい、租税負担の公平の原則に反する。また、「当該資産の購入の代価」と規定するのは、通常であれば第三者間での減価償却資産の売買代金額が適正な価額といえるからであり、代金額が適正な価額と比較し著しく不合理な場合、当該代価は合理的な基準で算定すべきである。

Ⅲ. 不動産業界への影響

2. 取引事例

(審判所の判断 続き)

本件各内訳価額の合理性を検討すると、本件3物件の各売買代金総額は各固定資産税評価額の総額を上回るが、各建物価額はその固定資産税評価額を大きく上回る一方、各土地価額はそれと同様か下回っている。これは、各売買代金総額から各建物価額が過剰に配分されたというべきで、本件各内訳価額の各土地価額及び各建物価額は、いずれも適正な時価を反映した客観的な価値である固定資産税評価額と比較して著しく不合理といえる。よって、本件3物件に係る各建物の購入代価は、土地と建物につき一定の基準時における適正な時価が反映された、合理的な基準といえる各固定資産税評価額比により各売買代金を按分して算定すべきである。

■判例2(東京地裁令和4年6月7日判決)

原告側(納税者)が、不動産鑑定評価額比率による按分を行い、課税庁側が、固定資産税評価額比率で按分して算定すべきであるとして更正処分を行ったが、裁判所は、不動産鑑定評価額比率による按分方法が合理的があると判示した事案。

Ⅲ. 不動産業界への影響

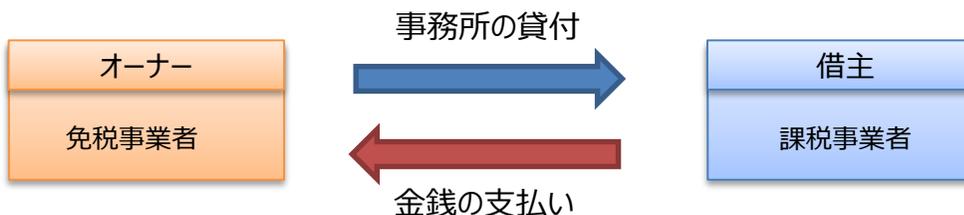
3. インボイス制度導入後、予想される世の中の動向

■借主側の動き

①現状取引のまま

②貸主がインボイス登録していなかった場合、退去してインボイス登録している貸主物件を借りる

③貸主に消費税負担分を減額するように要求する



■オーナー側の動き

①現状取引のまま

②事業規模によって、自社がインボイス登録を検討する

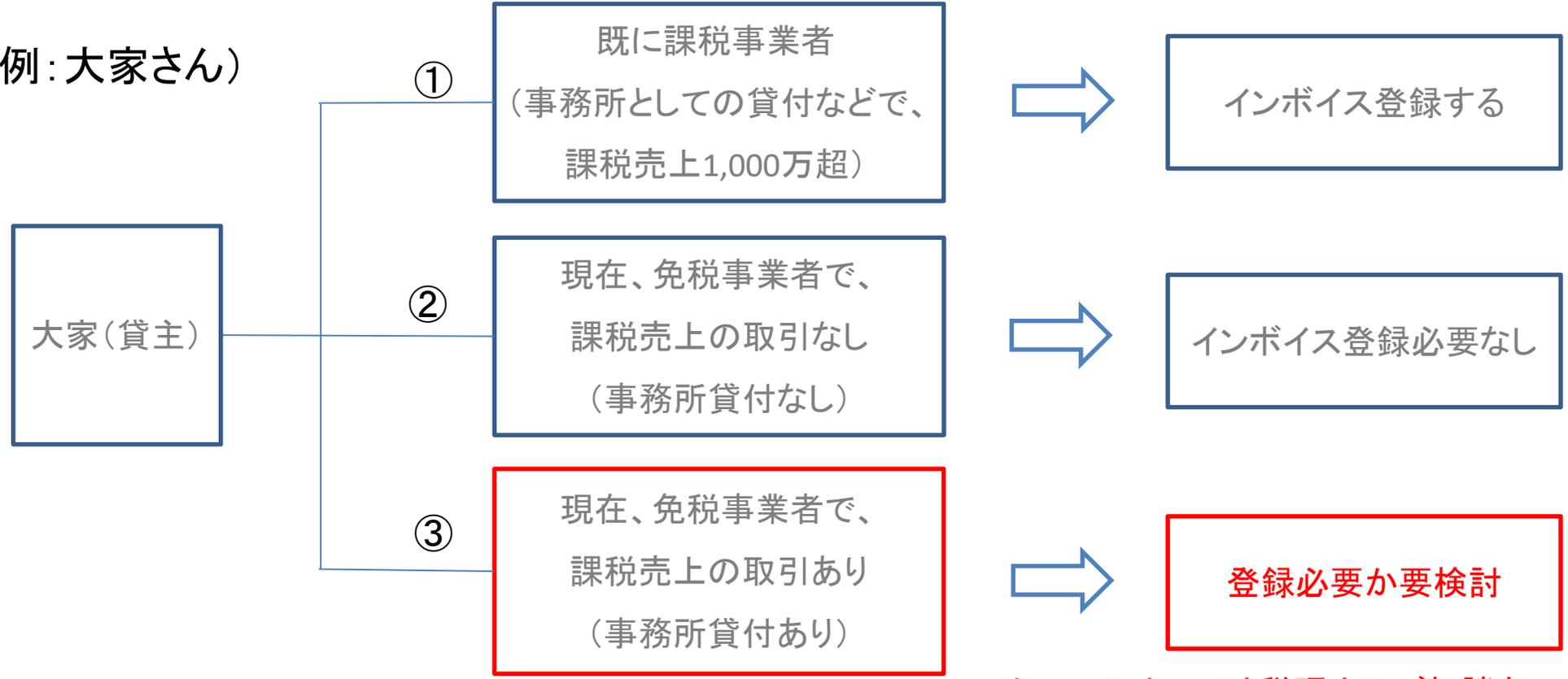
③インボイスの登録をしなかったら、家賃のうち消費税負担分を減額するか検討する

参照：税経通信「特集 業種別にみる実務 消費税インボイス」2023年5月発行

Ⅲ. 不動産業界への影響

4. インボイスを登録するか、しないか？

(例：大家さん)



ケースによっては税理士にご相談を！

参照：税経通信「特集 業種別にみる実務 消費税インボイス」2023年5月発行

IV. まとめ

IV. まとめ

■(復習)今回、最低限覚えて頂きたいこと

①インボイス(適格請求書等)の記載内容

請求書や領収書などの書類の記載事項が変更される

→ 仕入税額控除を受けるには、一定の要件を満たした適格請求書等(インボイス)の保存が必要になる。(P19~21参照)

②具体的な検討

自社(自分)や相手先にインボイスの影響があるか。

(インボイス登録の必要有無を確認すること)

→ 国税庁「インボイス制度への事前準備の基本項目チェックシート」を参考に、納税負担や事務手続の負担を検証。(P31~34参照)

參考資料

■ 下請法等の考え方

【事例1】

- 「報酬総額11万円」で契約を行った。
- 取引完了後、インボイス発行事業者でなかったことが、請求段階で判明したため、下請事業者が提出してきた請求書に記載された金額にかかわらず、消費税相当額の1万円の一部又は全部を支払わないことにした。



➤それ、下請法違反です!

発注者（買手）が下請事業者に対して、**免税事業者であることを理由にして、消費税相当額の一部又は全部を支払わない行為**は、下請法第4条第1項第3号で禁止されている「**下請代金の減額**」として問題になります。

参照：財務省「インボイス制度後の免税事業者との取引に係る下請法等の考え方」

■ 下請法等の考え方

【事例2】

- 継続的に取引関係のある下請事業者と、免税事業者であることを前提に「単価10万円」で発注を行った。
- その後、今後の取引があることを踏まえ、下請事業者に課税転換を求めた。結果、下請事業者が課税事業者となったにもかかわらず、その後の価格交渉に応じず、一方的に単価を据え置くこととした。



➤ それ、下請法違反となるおそれがあります！



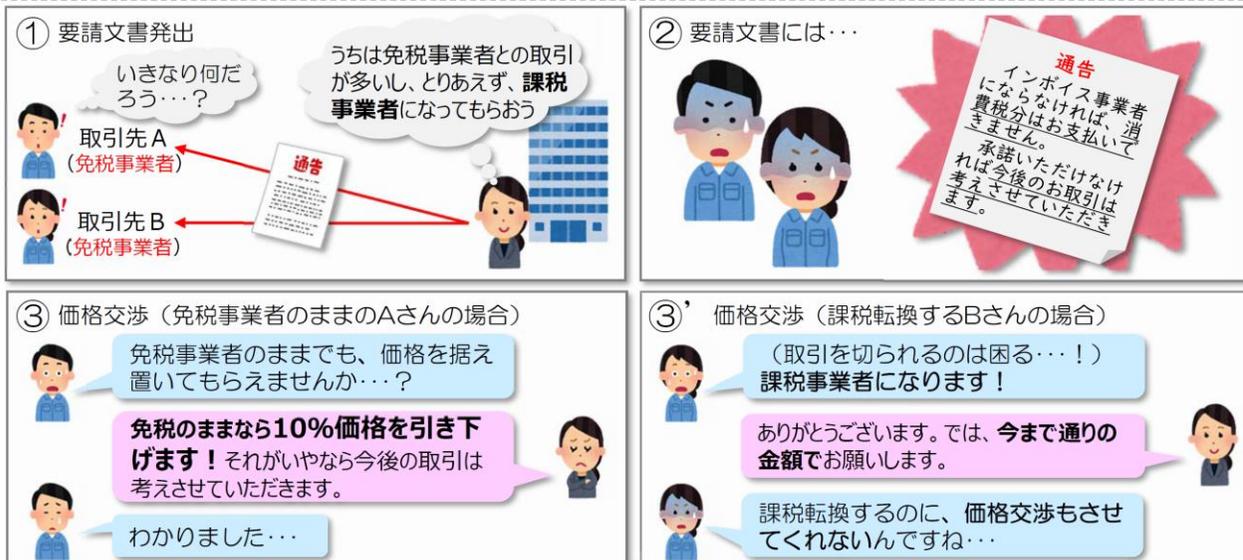
下請事業者が課税事業者になったにもかかわらず、免税事業者であることを前提に行われた単価からの交渉に応じず、一方的に従来どおりに単価を据え置いて発注する行為は、下請法第4条第1項第5号で禁止されている「買ったたき」として問題になるおそれがあります。

参照：財務省「インボイス制度後の免税事業者との取引に係る下請法等の考え方」

■ 下請法等の考え方

【事例3】

- 課税事業者が、取引先である免税事業者に対して、課税転換を求めた。
- その際、「インボイス事業者にならなければ、消費税分はお支払いできません。承諾いただければ今後のお取引は考えさせていただきます。」という文言を用いて要請を行った。また、要請に当たっての価格交渉にも応じなかった。



➤それ、**独占禁止法上問題**となるおそれがあります!



課税事業者になるよう要請すること自体は独占禁止法上問題になりませんが、それにとどまらず、**課税事業者にならなければ取引価格を引き下げる**、それにも**応じなければ取引を打ち切る**などと**一方的に通告**することは、独占禁止法上問題となるおそれがあります。また、**課税事業者となるに際し、価格交渉の場において明示的な協議なしに価格を据え置く場合**も同様です。

参照:財務省「インボイス制度後の免税事業者との取引に係る下請法等の考え方」

■ 各種補助金

<IT導入補助金> -デジタル化による事務負担軽減

企業間取引のデジタル化を強力に推進！

インボイス制度への対応も見据え、デジタル化基盤導入類型では、**令和4年度第2次補正予算において、補助下限額を撤廃**し、会計・受発注・決済・ECソフトに加え、PC・タブレット・レジ・券売機等のハードウェア導入費用も支援します。

類型名	デジタル化基盤導入枠（デジタル化基盤導入類型）		
ツール名	ITツール※		PC等 レジ等
補助額	~50万円以下 （下限を撤廃）	50万円超~350万円	~10万円 ~20万円
補助率	3/4以内	2/3以内	1/2以内
対象経費	ソフトウェア購入費、クラウド利用費（クラウド利用料最大2年分）、ハードウェア購入費、導入関連費（ソフトウェアの更新等保守サポート費含む）		

[みらデジ]

※会計ソフト、受発注システム、決済ソフト、ECソフト

[現在の公募情報はこちら](#)

みらデジ経営チェックにより、インボイス対応も含めた自社のデジタル化の進捗状況・経営課題の確認が可能です。
経営改善のために是非ご活用ください。



お問い合わせ先：サービス等生産性向上IT導入支援事業 コールセンター（0570-666-424）

参照：インボイス制度への対応に取り組む皆様へ 各種支援策のご案内

■ 各種補助金

<小規模事業者持続化補助金> - 課税転換に伴う販路開拓支援

小規模事業者等が経営計画を自ら策定し、商工会・商工会議所の支援を受けながら取り組む販路開拓等の費用（税理士等への相談費用を含む）を支援！

免税事業者からインボイス発行事業者に転換する事業者(インボイス転換事業者)に対し、令和4年度第2次補正予算において、全ての申請枠で補助上限を一律に50万円上乗せします。（最大250万円補助）



申請類型	補助上限額	補助率
通常枠	100万円 (50万円)	2/3以内 (成長・分配強化 枠の一部の類型に おいて、赤字事業 者は3/4以内)
成長・分配強化枠 (賃上げや事業規模拡大の取組)	250万円 (200万円)	
新陳代謝枠 (創業や後継ぎ候補者等の新たな取組)	250万円 (200万円)	

() 内の補助上限額は、インボイス転換事業者以外が申請した場合

参照：インボイス制度への対応に取り組む皆様へ 各種支援策のご案内

事務所のご紹介

I. 会社概要

商号	税理士法人シリウス (Sirius Tax Corporation)	
所在地・連絡先	〒102-0093 東京都千代田区平河町1-3-13 平河町フロントビル7F TEL: 03-6261-2191 FAX: 03-6261-2193	
URL	http://www.sirius-ta.com	
パートナー	代表社員	中田 陽介
	代表社員	田中 博史
	代表社員	米山 憲子
沿革	平成21年9月	中央区京橋にて法人設立
	平成24年6月	税理士法人シリウスに名称変更
	平成25年11月	千代田区一番町に事務所移転
	平成29年12月	千代田区平河町に事務所移転
職員の状況 (R5.5現在)	税理士及び公認会計士	9名
	税理士試験科目合格者	5名
	その他	10名
	計	24名
グループ法人	株式会社シリウス・アドバイザー (Sirius Advisory Inc.)	

【アクセス】



東京メトロ半蔵門線 半蔵門駅 徒歩3分

II. 経営理念

“Sirius”の由来

シリウス(Sirius)は、冬の大三角形を形成するおおいて座の首星で、夜空に最も明るく輝く星のことをいいます。

シリウスグループが、会計・税務の分野でクライアントの**道標**となることを願い、シリウスと名付けております。

“humanity and justice”(仁義)

シリウスは、仁義(humanity and justice)を重んじた会計事務所を目指しています。

私共の業務は通常、経営者、管理部門の方との長いお付き合いを前提としており、人間的な信頼関係の構築、維持が効果的な業務遂行にとって必要不可欠なものであり、それを可能にするものが思いやりと性格なアドバイスと考えております。

“仁”とは人への思いやりのことであり、クライアントニーズの的確な把握、様々なご相談に対して迅速、丁寧かつ真摯な対応を心がけ、顧客満足の向上を図ります。

“義”は利欲にとらわれずになすべきことをすることであり、正義のこと指します。税務会計の専門家の立場で顧客企業に対して正しくアドバイスするとともに、社内研修、勉強会等を通じて常に自己研鑽に励み必要な専門知識の習得に励みます。

経営理念

シリウスは、これらの理念のもと、設立間もないオーナー企業、開業医の先生、上場企業まで、幅広いクライアントをサポートできるプロフェッショナル集団としてあり続け、クライアントとの長期的な信頼関係を築くとともに、クライアントの成長のお力になれるよう全力を尽くしてまいります。

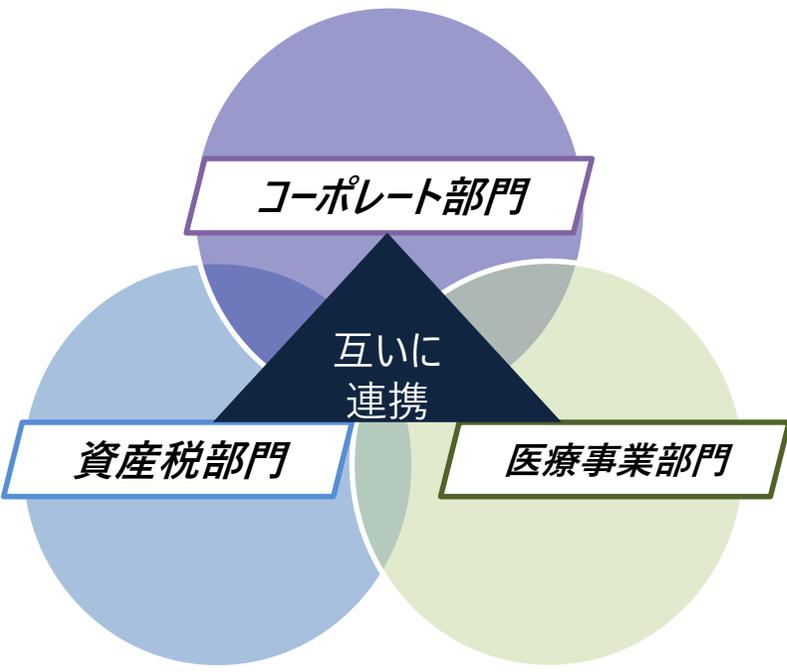
Ⅲ. 主なサービスラインとシリウスの特徴

主なサービスライン

[プロフェショナルとしての豊富な経験]

私ども公認会計士・税理士は、会計知識と経験、各種税目についての知識を習得し、一定のレベルまでは「何でも出来る」必要があります。しかしながら、医師の世界が内科・眼科・整形外科など専門性がわかるように、会計士・税理士の世界でも専門性を追求し、それぞれのお客様が最大限利益を生むことができるよう、深く関与させていただくことが求められると考えます。

シリウスグループでは、各部門に特化した高い専門性を誇ると同時に、横並びの連携をとることによって、深く幅広いサービスを提供してまいります。



コーポレート部門

主要メンバーは、大手監査法人、そのグループ税理士法人において、会計監査業務及び一般税務のみでなく、上場支援業務、M&A支援業務、事業再生や事業承継におけるストラクチャー支援業務などに従事してきた公認会計士・税理士であり、税務のみでなく最新の会計基準にも精通したプロフェッショナル集団です。企業価値向上のため企業活動のあらゆるフェーズにおいて総合的にサポートします。

資産税部門

3000件以上の相談実績をもつ税理士が対応します。非常に専門性が高い相続税の申告も経験豊富な税理士が作成するため安心してお任せいただけます。特に不動産税務を強みとしており不動産オーナーを始めとした個人資産家の方のご要望に合わせて、「分割」「節税」「納税資金」「事業承継」と総合的な相続対策をご提案します。

医療事業部門

ドクター専門の税理士が親身に対応します。新規開業のお客様については、資金調達、事業計画書の作成、収支シミュレーションなど開業時の手続きをサポートします。開業後は、定期的に訪問し、経営診断、税務対策、医療法人化の検討等を行うとともに、医院経営者の皆様が抱える様々な経営課題やお悩みに対するご相談にもフレキシブルにお応えします。