

## いよいよインボイス制度が開始されます。。

9月に入り、季節も秋を迎える頃になってきましたが、まだまだ暑い日が続きますね。朝や夜などは涼しくなってきた、スズムシの鳴き声がより涼しさを感じさせます。ただ最近ヒグラシはめっきり聞かなくなったなあと、少年時代を思い出しながら寂しくも感じております。。

さて今回は表題の通り、令和5年10月より始まるインボイス制度についてのお話です。インボイス制度＝適格請求書保存方式と難しいネーミングですが、オーナーの皆様でも該当されない方も多い制度です。該当される方は今後起こり得るトラブルを事前に予想して、弊社と一緒に対策いただければと思います。

(上記はオーナー様が課税事業者〔前々年の課税売上が1000万円以上〕で、すでに登録番号を取得済の場合は従前の消費税の取り扱いと変わりありませんので、今回のお話では省略させていただきます。)

内容について、まず基本的に住居物件は該当しません。店舗もしくは駐車場物件でオーナー様が個人もしくは免税事業者(前々年の課税売上が1000万円未満)の場合は、本制度の対策を講じる必要がございます。(借主様により例外あり)

一般に今後(適格)請求書へは、課税事業者のみが発行できる登録番号を記載する必要があります。この番号の記載がない場合、支払者(借主)は仕入れ税(消費税)額控除ができなくなります(借主からすると実質値上げ)。

例えば賃料税込11万円の場合消費税は1万円になりますが、これまで益税(消費税を納める必要のないオーナー様が受け取っていた消費税)として受け取られていた1万円をめぐって、インボイス番号の登録がないことで借主から家賃より消費税額の値下げ交渉や、極端な場合退去をお申し出される可能性がございます。

この制度の為だけに課税事業者となり消費税を納めて登録番号を取得するより、案件ごとに減額希望に応じる方が結果的に安くなる場合もあります。又経過措置として、仕入れ税額控除は当初3年間は80%、その後3年間は50%の控除が可能となっておりますので、借主からの消費税分の減額に応じる場合でも、制度開始直後から全額控除する必要はありません。弊社の基本方針としまして、減額請求があった場合でも「免税事業者の家主でも、家賃総額での契約です。」という御案内をしております。ほか借主様よりご要望があった場合は都度ご相談させていただきます。また独自の対応をご希望の場合はご相談頂ければと思います。今後共よろしくお願い致します。

収益物件売買・資産運用、不動産のことなら



(有) フロントィアホーム

文責：谷井

神戸市灘区深田町2丁目3-8-1 TEL:078-856-8181

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会員