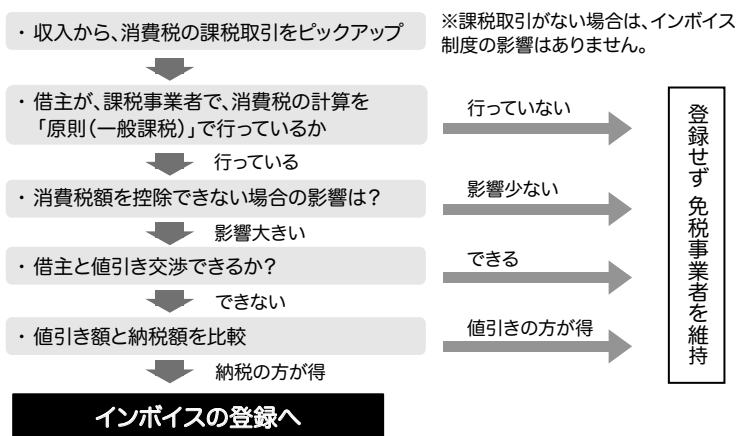


COLUMN 消費税の税制改正 ③

インボイス登録する／しない、どっちが得？

インボイス制度導入後、ケースによっては、免税事業者のままの方がお得な場合があります。フローチャートで確認してください。



例えば、借主が免税事業者や消費税の計算を簡易課税(P.41 参照)で行っている場合、借主はインボイス制度の影響を受けません。

また、インボイス制度導入後、急激な変化にならないように、以下の期間、**経過措置**が設けられています。経過期間中は、免税事業者からの請求についても、仕入税額相当額の一定割合を控除することができます。

- ・2023年(令和5年)10月1日～2026年(令和8年)9月30日迄 ⇒ 80%控除
- ・2026年(令和8年)10月1日～2029年(令和11年)9月30日迄 ⇒ 50%控除

この措置を利用して、免税事業者のまま、**仕入税額控除ができない部分に相当する金額を値引き**することで、借主の負担がないようにできる可能性があります。

テナントの家賃が、仮に110万円(内消費税相当分10万円)で、経過措置に併せて、本体家賃2万円／5万円を値引きした場合と、インボイス

COLUMN 消費税の税制改正③

の登録を行い簡易課税制度を選択した場合とを比較すると、次のようになります。経過措置の期間は、値引きで対応した方が大家さんへの手残りが多いことが分かります。借主へ、家賃の減額で対応してもらえるかどうかを確認してから、登録事業者（課税事業者）になるかどうかを判断してもよいと考えます。

(単位: 万円)

	簡易課税制度を利用した場合	本体家賃2万円値引きした場合(80%控除期間)	本体家賃5万円値引きした場合(50%控除期間)
本体家賃	100	98	95
消費税分	10	9.8	9.5
請求金額	110	107.8	104.5
借主の仕入控除消費税	10	7.84	4.75
借主実質負担額	100	99.96	99.75
大家受取 収入	110	107.8	104.5
負担消費税	6	0	0
実質手残り	104	107.8	104.5

課税事業者になる場合は、ココに注意！

インボイスの登録を選択する場合には、次の収入も消費税が課税されますので注意してください。

■入居者が負担する原状回復工事費用

退去時に、預り敷金から修繕費用を差し引いて返却する際、返却しなかった預り敷金は、課税売上になります。家賃が非課税になる住宅用の部屋も、同様の扱いになります。

■共益費と別に徴収する電気代・水道代

大家さんが電気・水道代を支払い、入居者へ個別に請求している場合、支払額と請求額が一致していれば消費税はかかりません。使用量に関係なく一定額を請求しているなど、支払額と請求額が異なる場合、徴収金額の全額が課税売上になります。

■物件売却時の建物売却代金、固定資産税精算金

賃貸物件を売却した時、建物の売却代金は、課税売上になります。固定資産税の精算金は、建物分について、消費税が課税されます。