

# 宅建業者にとっての具体的なインボイスの対応策

～ 2023年10月1日開始のインボイスにどう対応すればよいか ～

## 【目次】

### 第1部 インボイス制度

- 第1章 インボイス制度とは
- 第2章 適格請求書発行事業者の登録
- 第3章 適格請求書
- 第4章 消費税簡易課税制度とインボイス
- 第5章 請求書の保存
- 第6章 免税事業者
- 第7章 2割特例
- 第8章 インボイス経過措置

### 第2部 仲介・賃貸・売買・管理とインボイス制度

- 第1章 仲介業務とインボイス
- 第2章 賃貸取引とインボイス
- 第3章 売買取引とインボイス
- 第4章 賃貸管理（サブリース）とインボイス

講師：弁護士 立川 正雄  
横浜市中区本町1丁目3番地  
綜通横浜ビル8階  
TEL：045-664-9115  
FAX：045-664-9118  
立川・及川・野竹法律事務所  
E-mail:tachilaw@rg8.so-net.ne.jp  
<https://www.tachilaw.com>

【注】この解説は、当職の弁護士としての立場からの見解を述べたもので、将来の税務署の見解と一致するという保証はできませんので、ご了承ください。この解説を参照にして知り合いの税理士と相談の上、自己責任で対処していただくことになります。

# 第1部 インボイス制度

## 第1章 インボイス制度とは

### 第1【問1】インボイスってなに？

【答】

- 1 インボイスのスペルは、「invoice」と書き、もともと「送り状、明細付き請求書」を意味する英語である。すなわち、元々の意味は納品書と請求明細書の役割を兼ねる送り状である。
- 2 今回、インボイス制度（消費税の適格請求書）の開始と言われるものは、消費税に関する「適格請求書等保存方式」と呼ばれるものを指し、具体的には、「消費税を受け取る売り手が、買い手に正確な適用税率・消費税額等を伝える手段」を指す。
- 3 もう少し具体的に説明すれば、インボイスとは、消費税を代金と共に受領する売り手が買い手に対して、適用税率や消費税額等を正確に伝えるものである。
- 4 消費税は、製品の販売やサービスの提供などの取引に対して課される税であり、最終負担者の消費者が、まず小売店に支払い、小売店は問屋に支払い、問屋はメーカーに支払い、最終的に国に納付される。
- 5 消費税を受け取った事業者は、原則として受け取った消費税から仕入れや経費にかかった消費税を差し引きして、その差額を納付する。
- 6 最終的に商品やサービス等の提供を受けた消費者が負担した消費税額が正確に国に納付されるためには（途中で脱税されないようにするため）、各流通段階における事業者の受取消費税額、支払い消費税の金額が正確に把握される必要がある。
- 7 インボイス制度（適格請求書等保存方式）は、各流通段階で、消費税を受領する売り手が買い手（支払い者）に適用税率や消費税額等を正確に伝えるために発行すべき請求書（明細書）とその保存を求める制度である。

### 第2 仕入税額控除

【問2】当社は宅建業者であり、消費税の課税事業者で、年間顧客から合計約1000万円の消費税を預かり、当社の事業を行うに際し取引先に約600万円の消費税を支払っている。当社の場合、受領した消費税1000万円から、当社が家賃や経費等の支払先（貸主・売主・工務店等）に払った約600万円の消費税を差し引き、最終的に約400万円ほどの消費税を納付しているが、なぜこのような差し引き計算をするのか？

【答】

- 1 消費税は、最終的なエンドユーザー、すなわち、物品の購入者・サービスの

最終的な受領者（消費者）である国民が負担する税金である。

- 2 ところが、物品やサービスは生産者や提供者から直接消費者に届かないことも多い。
- 3 例えば、パソコンが生産者から電気店に卸値20万円（消費税別途2万円＝支払い消費税）で販売され、電気店から消費者に販売価格30万円（消費税3万円＝受け取り消費税）で販売されたとする。
- 4 もし、生産者が電気店から受領した2万円の消費税と、電気店が消費者から受領した3万円の消費税が別個の税金として国に納付されると、最終販売価格30万円の1台のパソコンを消費者が購入したことで、国は5万円の消費税を徴収したことになり、最終販売価格30万円に対し、約16.6%の消費税を徴収したことになる。
- 5 そこで、中間の電気店は、消費者から受領した3万円の消費税から、生産者に支払った2万円の消費税を引いて（仕入税額控除。消費税法30条1項）、国には1万円のみを納付する仕組みになっている。生産者は電気店（小売業者）から受領した2万円の消費税を国に納付することで、消費者に販売された30万円のパソコンの10%（3万円）が国に納付されることになる。【注】理解しやすいように生産者が支払う消費税はとりあえず無視する。
- 6 ところが、この仕入税額控除が適切に行われず、過大に仕入税額控除がなされると、本来国に納付されるべき消費税が納付されない事態が生じる。
- 7 そのため、生産者には税率や消費税額を記載した請求書（インボイス）を発行させ、電気店（小売業者）はこの請求書（インボイス）がないと仕入税額控除ができないようにし、併せて、仕入税額控除の根拠となった請求書等の保管方法等を定めたのが今回のインボイス方式である。

【注】仕入税額控除の基本的考え方は、【資料1】の1頁「消費税の基本的仕組み」参照

## 第2章 適格請求書発行事業者の登録

### 第1 事業者登録

【問3】当社A社は宅建業者（消費税の課税事業者）であり、今回事務所の賃借をした借主会社（消費税の課税事業者）に仲介手数料50万円を請求する際、消費税を10%付けて55万円の請求をしたい。この請求書を適正なインボイス（適格請求書）にするにはどのようにしたらよいのか？

【答】

- 1 インボイス制度が開始する令和5年10月1日から、適正なインボイス（適格請求書）を発行するには以下の要件を満たす必要がある。

- 1) 国税庁に適格請求書の発行事業者（適格請求書発行事業者）の登録をする（消費税法57条の2）。
  - 2) この事業者登録は消費税の課税事業者（納税事業者）しかできないので、免税事業者はまず課税事業者になる必要がある。
  - 3) 適格請求書の要件を満たした請求書等を発行する。
- 2 事業者登録について
- 1) インボイス制度は令和5年10月1日から開始するが、制度開始から適格請求書発行事業者になりたければ令和5年9月30日までに登録申請が必要になる。
  - 2) 令和5年9月30日までに登録申請をすれば、制度開始日である令和5年10月1日までに登録通知が届かなかった場合であっても、同日（10月1日）から登録を受けたものとみなされる。
  - 3) もちろん令和5年10月1日以降も登録は可能であるが、登録通知を受領した日以降しかインボイスを発行できない。
  - 4) 以前は、「令和5年3月31日までに登録しないと、令和5年10月1日からインボイスが発行できないとされていたが、登録が進んでいないため、令和5年9月30日までに登録申請をすれば、令和5年10月1日から登録業者としてインボイスを発行できるようにした。
- 3 登録番号について
- 1) 適格請求書発行事業者の登録申請をすると、「登録番号」が割り振られ、その事業者が発行する適格請求書には、かならず、登録番号を記載する必要がある。この登録番号により、税務署は消費税の脱税がないか調査がしやすくなる。
  - 2) なお、登録番号は、以下のように割り振られる。最近の登録件数は令和5年6月末日現在331万8422件である。
    - ①法人（法人番号を持っている法人）：T+法人登記の法人番号（13桁）
    - ②上記以外の課税事業者（個人事業者、人格のない社団等）：T+13桁の数字（マイナンバー（個人番号）は用いず、法人番号とも重複しない事業者ごとの番号が割り振られる）
- 4 登録番号を取得した適格請求書発行事業者の適格請求書がないと、仲介手数料を支払った会社（お客・依頼者）は、消費税の仕入税額控除ができない。

## 第2 事業者の登録の要否

【問4】「一般人（非事業者）相手にアパートやマンションの賃貸仲介を行う宅建業者は登録事業者にならなくても不都合はない。」とする意見があるけどホント？

**【答】**

- 1 当職としては、「アパートやマンションの賃貸仲介が多い宅建業者もできる限り登録をして欲しい。」とアドバイスしている。
- 2 アパートやマンションの賃貸仲介では、借主から仲介手数料として1か月分相当額を消費税付きで受領するのが、実務である。
- 3 仲介手数料を消費税付きで支払うのが、免税事業者の貸主やサラリーマン等消費税課税事業者でないなら、「仕入れ消費税控除」はしないから、仲介手数料を受領した宅建業者が、適格請求書発行事業者でなくとも問題はない。
- 4 ところが、店舗・事務所・工場のように仲介手数料等を支払う借主が消費税の課税事業者であれば、支払った消費税は仕入れ消費税として控除したいので、仲介業者が適格請求書発行事業者でないと、仲介を依頼しなくなる恐れがある。
- 5 また、依頼者が社宅代行会社のような場合、仲介手数料の消費税について、適格請求書の発行を必ず求めてくると思われ、登録事業者でないと仲介の依頼が来なくなる可能性がある。そのため、日頃の営業で「自社は適格請求書発行事業者」であることを名刺や看板・HP等に表示し、アピールしておく必要がある。
- 6 また、後に説明するように「免税事業者に支払った消費税も経過措置で一定範囲なら仕入税額控除ができる（8割～5割）から、様子を見て事業者登録をしてはどうか。」という意見もあるが、経過措置も面倒で、事業者登録をしないと仲介の依頼者がこれまで通り仲介を依頼してくれるか疑問である。

**第3 免税事業者のままで消費税を受け取らない場合**

**【問5】**当社は免税事業者の宅建業者で、これまでは消費税をもらってきた。ただ、簡易課税の適用を受けるにしても、店舗・事務所等の仲介はあまり多くないし、事業を拡大するつもりもないので、2023年10月1日以降は、一切消費税を取らないことでやっていきたい。これで、何か問題はあるか？

**【答】**

- 1 「消費税は取らない」ということで一貫したいのであれば、ある意味、何の問題もない。
- 2 消費税の課税事業者になって、登録して、インボイス発行して、というのは「消費税をもらい続けたい（お客さんに消費税を払ってもらえるようにしたい）」という前提での話だからである。
- 3 しかし、お客から消費税をもらわない場合、他の仕事上の案件で当社で支払った消費税（例えば、事務所家賃・車購入の支払いに伴う消費税等）は、何も回収ができず自己負担になることは覚悟しなければならない。

- 1) 例えば、これまで通り、お客から消費税をもらい、その事業年度で預かり消費税が100万円になった。
  - 2) ところが、会社は不動産会社の事務所を月額30万円・消費税3万円を払っている（年間支払い消費税36万円）。
  - 3) その他、会社は修繕費等で年間30万円の消費税を払っている。
  - 4) 消費税の課税事業者になれば、支払った消費税66万円は預かり消費税でまかなえる。当社は差額34万円を国に消費税として払えばよい。
  - 5) ところが、免税事業者のままだと預かり消費税100万円が入ってこないの、支払い消費税66万円の出所がなく、全て自己負担になる。
- 4) また、後記インボイス発行についての「媒介業者の特例」は使えないので、例えば、貸主も借主も課税事業者であれば、貸主代理人としてインボイスを発行せざるを得ない。

#### 第4 免税事業者の事業者登録

【問6】 免税事業者は適格請求書発行事業者の登録ができるのか？登録するとどうなる？

【答】

- 1 登録申請は、「消費税課税事業者」しかできない。
  - 2 ただ、免税事業者（2期前の消費税の課税売上が1000万円以下の事業者）も、消費税課税事業者選択届出書を提出して、「消費税課税事業者」になることで登録申請ができる。
  - 3 通常は、消費税課税事業者選択届出書は提出期限があり、例えば、4月1日が期首、翌年3月末日が期末の場合、3月末までにこの選択届出書を提出しなければならない。
  - 4 ただ、今回、免税事業者も適格請求書発行事業者登録簿に登載された日（以下「登録日」という。）が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの間であれば、課税選択届出書を提出しなくても、登録を受けることができる。要するに、課税事業者となるための届出を省略できる経過措置である。
- 【注】 令和5年10月1日前に（例えば令和5年9月30日までに登録申請をすると、登録日は令和5年10月1日になる。）。
- 5 その結果、免税事業者が令和5年9月30日までに登録申請をして、登録日が令和5年10月1日になった場合、登録日である令和5年10月1日以降、課税事業者として消費税の申告・納税が必要になる。
  - 6 免税事業者が、登録申請をすると同時に、「消費税簡易課税制度選択届出書」

を提出することにより、その課税期間から、簡易課税制度の適用を受けることができるが、その点は、後記「第4章 消費税簡易課税制度とインボイス」で説明する。

## 第3章 適格請求書

### 第1 適格請求書

【問7】適格請求書は、登録した適格請求書発行事業者以外は発行できないのか？  
また、登録事業者として発行する仲介手数料の適格請求書とは、どのような事項が記載されていけば良いのか？適格請求書をPDFにしてメール添付で送ることはできるか？

【答】

- 1 適格請求書は、登録した適格請求書発行事業者以外には発行できない（消費税法57条の5 適格請求書類等類似書類等の交付の禁止）。
- 2 適格請求書には以下のような事項が記載されていけば良い（消費税法57条の4第1項）。
  - 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) 仲介行為（課税資産の譲渡等）を行った年月日
    - ①課税期間の範囲内で一定の期間内に行った課税資産の譲渡等につき、まとめて当該書類を作成する場合には、当該一定の期間
  - 3) 課税資産の譲渡等に係る資産又は役務の内容（課税資産の譲渡等が軽減対象資産の譲渡等である場合には、資産の内容及び軽減対象資産の譲渡等である旨）
  - 4) 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称
- 3 上記以外に以下の事項も要求されているが、これらは、8%の軽減税率が適用される場合であり、宅建・管理では8%の軽減税率が適用されるものはないので、以下の記載事項は税率10%のみで処理して良い。

【注】「酒類・外食を除く飲食料品」については、令和元年から8%の軽減税率になっている。

- 1) 課税資産の譲渡等の税抜価額又は税込価額を税率ごとに区分して合計した金額及び適用税率
- 2) 税率ごとに区分した消費税額等

【注】 具体的記載方法は、【資料1】の6頁「**適格請求書の記載事項・記載の留意点**」参照

- 4 上記以外に以下の事項も要求されているが、これらは、8%の軽減税率が適用される場合であり、宅建・管理では8%の軽減税率が適用されるものはない。

5 また、適格請求書をPDFにしてメール添付で送ることもできる。また、発行者はPDFで送った請求書を印刷して紙で保存することもできるし、電子データ（PDF）のまま保存することもできる。

6 適格請求書を電磁的記録で提供する場合、貸主等の発行者は提供する前に（PDFにしてメール添付で送信する前に）タイムスタンプを付し、その電磁的記録を提供する必要がある（電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律施行規則。以下「電帳規」という。電帳規4条1項一号）【国税庁Q&A問67】参照

【注】タイムスタンプ（timestamp）とは、当該適格請求書を作成・変更された日時が記録できるシステムである。例えば、2月1日午後2時に作成した適格請求書であることが証明できるようなシステムである。この場合、適格請求書のデータと作成日時がセットで保存される。

## 第2 領収書

【問8】売買の決済では、「請求書」は出さないが「領収書」は出す。この、領収書は「適格請求書」になるか？

【答】

1 事業者登録をした業者が発行した領収書で、上記適格請求書の要件を備えた領収書であれば、「適格請求書」になる。したがって、領収書を「適格請求書」にするなら、事業者登録番号や不動産の譲渡日（不動産取引では引渡し日）、本体価格・税率・税額等を記載する必要がある。ただし、適格請求書の記載事項は発行する領収書の中に全て記載されていなくともよい。

2 要するに、事前に出す請求書の形でなくともよく、発行者・事業者番号・受取人・取引内容・取引年月日・本体価格・消費税の税率・消費税額等が明らかになるものであればよい。【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（以下「国税庁Q&A」という）問26】参照

3 要件を備えた適格請求書は、請求先が消費税の課税事業者の場合は発行義務があるが、消費者や免税事業者など、課税事業者以外の者に対する交付義務はない。しかし、消費者や免税事業者などに対しても、仲介手数料の請求書・領収書を発行しなければならないので、要件を備えた適格請求書と同じ請求書・領収書を発行せざるを得ない。

## 第3 請求書・領収書を出さない取引（契約書・預金通帳等）

【問9】貸主である当社（課税事業者）が店舗と駐車場を貸している借主（課税事業者）に対して、当社からは家賃・駐車料等の請求書も領収書も出さず、借主は、銀行の口座振替手続で払ってくれている。借主の仕入税額控除ができるよ



うにするには、貸主・借主はどのようにすればよいのか？

【答】

- 1 このように貸主から、家賃・駐車料等の請求書も領収書も出さず、借主は銀行の口座振替手続で払うような取引の場合は、発行者・事業者番号・受取人・取引内容・取引年月日・本体価格・消費税の税率・消費税額等が契約書・家賃や駐車料（消費税）が引き落とされている借主側の預金通帳・銀行が発行した振込金受取書等、複数の証明書で明らかになっていればよい。後記「**第2部 第2章 賃貸取引とインボイス**」参照。
- 2 要するに、各取引毎に（毎月）請求書や領収書が発行されていなくてもよい。
- 3 なお、取引の都度、請求書等が交付されない取引について、取引の途中で消費税を受け取っている貸主が適格請求書発行事業者でなくなる場合もある。そのため、必要に応じ、「国税庁適格請求書発行事業者公表サイト」で相手方が適格請求書発行事業者か否かを確認する必要がある。

#### 第4 適格請求書の発行者の保存義務

【問10】適格請求書となる請求書・領収書を発行した者（消費税の支払いを受ける者）は、発行した請求書・領収書のコピーをそのまま保存する義務があるか？請求書をパソコンで作っているのので、そのデータでの保存は可能か？保存期間は？

【答】

- 1 発行した請求書・領収書のコピーをそのまま保存してもよい。
- 2 適格請求書の内容を一覧表にして保存してもよい。

【国税庁Q&A問64】参照

- 3 パソコンで作成したデータで保存してもよい。  
パソコンのデータを保存する場合、電子帳簿保存法が適用され、以下の検索ができるようにしておく必要がある。
  - ①取引年月日、その他の日付を検索条件として設定できること
  - ②日付に係る記録項目は、その範囲を指定して条件を設定することができること

【注】適格請求書等をデータで提供し、データで保存するときは、紙の原本が存在しないため、発行者（売主・貸主）がタイムスタンプを施す必要がある（タイムスタンプを施されたデータが原本となる）【**国税庁Q&A問67**】。また、紙の適格請求書等を発行してそれを発行者がPDF等の電子データで保存するときも、発行者（売主・貸主）側でのタイムスタンプは不要。

- 4 保存期間は、適格請求書を受領した側（支払い側）と同じで、約7年間であ

る（後記「第5章 請求書の保存」参照）

## 第5 インボイスの不正発行

【問11】 適格請求書発行事業者の登録をしていないのに、あたかも適格請求書であるかのような請求書を発行した場合、処罰されるのか？

【答】

- 1 消費税法（57条の5）は、①適格請求書発行事業者が作成した適格請求書又は適格簡易請求書であると誤認されるおそれのある表示をした書類、②偽りの記載をした適格請求書又は適格簡易請求書、③またはこれらの事項を記載した電磁的記録を提供することを禁じている。
- 2 1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる（消費税法65条四号）。

## 第4章 消費税簡易課税制度とインボイス

### 第1 消費税の簡易課税

【問12】 宅建業者である当社は、消費税の課税事業者であるが消費税簡易課税制度を選択している。当社の場合、インボイス制度の導入（事業者登録をした場合）はどのくらいの事務の負担になるのか？

【答】

- 1 消費税申告の計算方法としては、以下の2つの計算方法がある。
  - 1) 原則課税：実際に受領した受け取り消費税と支払い消費税の実額を集計して、納付すべき消費税額を計算する方法。
  - 2) 簡易課税：消費税の基準期間（個人事業者は前々年、法人は前々事業年度）の消費税の課税売上高が5000万円以下の中小事業者が採用できる計算方法。簡易課税では、受け取った消費税額に一定の割合（みなし仕入率：不動産業は40%）を乗じて支払い消費税を計算する。言い換えると、支払い消費税の実額計算をしなくて済む。
  - 3) そのため、インボイスを受け取らなくても、免税事業者に消費税を払っていても影響はなく、みなし仕入率で支払い消費税を引ける。
- 2 簡易課税は、消費税の課税事業者ではあるが、受け取った消費税額さえきちんと計算しておけば、受取消費税の一定割合（不動産業→不動産仲介・賃貸・管理業は40%）を支払い消費税（みなし仕入率）として一律控除できるので、支払先から適格請求書を受け取る必要がない。【注】「不動産業」というのは、日本標準産業分類での分類であるが、不動産関係の具体的な業種で

後記のように分類（みなし仕入率）が異なる。

**【不動産関係の事業区分によるみなし仕入率】**

- 1 第1種：卸売業→みなし仕入率90%（受取消費税の10%だけ納税すればよい）
  - 1) 不動産を買い取り、そのままの状態での他の事業者へ販売

**【注】**仕入れて、そのまま他の業者に卸すので、差益が少なく、そのため支払い消費税と受取消費税の差が少ない→みなし仕入率を高くしてもらえる。
- 2 第2種：小売業→みなし仕入率80%（受取消費税の20%だけ納税すればよい）
  - 1) 不動産を買い取り、そのままの状態での消費者へ販売

**【注】**仕入れて、そのまま消費者（エンドユーザー）へ販売するので、他の事業者へ売却するときより、高く売れる。そのため仕入れ先への支払い消費税と消費者（エンドユーザー）からの受取消費税の差が他の事業者へ売却する卸売業よりも大きい→みなし仕入率は卸売業より10%少ない（納税額が10%高くなる）。
- 3 第3種：建築業→みなし仕入率70%（受取消費税の30%だけ納税すればよい）
  - 1) 自己または下請けが建てた建売住宅を販売
  - 2) 中古住宅をリフォームして販売
  - 3) 借家人から原状回復費・損害賠償として内装工事費を受領した
- 4 第5種：サービス業→みなし仕入率50%（受取消費税の50%納税すればよい）
  - 1) 賃借人から原状回復費として室内クリーニング費用等を受け取った
- 5 第6種：不動産業→みなし仕入率40%（受取消費税の60%納税すればよい）
  - 1) 不動産賃貸
  - 2) 不動産売買・賃貸仲介
  - 3) 不動産賃貸管理

**第2 免税事業者の事業者登録と簡易課税**

**【問13】** 当社（4月1日～3月末日が事業年度）は、消費税の免税事業者の宅建業者であるが、商売のことを考えると、令和5年10月1日から、登録業者として適格請求書を発行したい。ただ、消費税を申告納税する手間はなるべく省きたい。消費税の簡易課税制度を選択することはできるか？簡易課税制度を選択するとどんなメリットがあるか？デメリットはあるか？

**【答】**

- 1 免税事業者が令和5年10月1日からのインボイス開始に備え、業者登録を令和5年9月30日までに登録申請をして、令和5年10月1日に登録を受けると課税事業者になる。
  - 2 ただ、受け取り消費税と支払い消費税を両方集計すると手間がかかるので、消費税の簡易課税制度を選択することができる。
  - 3 消費税課税事業者選択届出書を出さず、経過措置で事業者登録をした場合、登録日（令和5年10月1日）の属する課税期間中（設問では令和5年4月1日～令和6年3月末日の事業年度）に、その課税期間から簡易課税制度の適用を受ける旨を記載した「消費税簡易課税制度選択届出書」を、納税地を所轄する税務署長に提出した場合には、その課税期間の初日の前日（令和5年9月末日）に消費税簡易課税制度選択届出書を提出したものとみなされる。
- 【注】** 事業年度の開始日は4月1日であるが、令和5年10月1日から登録をして課税事業者になったので、10月1日以前の取引について消費税は課税されない（免税業者になる）。
- 4 その結果、当社は登録日（令和5年10月1日）から登録事業者として適格請求書発行事業者になり、かつ、登録日（令和5年10月1日）から翌年3月末日の期末までの期間で、簡易課税による消費税の計算ができる。
  - 5 メリット：簡易課税制度を選択した場合、支払先が免税事業者であろうと、登録事業者で適格請求書を受け取っていない場合でも、みなし仕入率が使える。したがって、支払先が登録事業者になっているかの確認や適格請求書を受け取っているかの確認が不要となる。したがって、受領した適格請求書を7年間保管する必要もない。
  - 6 デメリット：ただ、簡易課税制度の適用を受けると、必ずみなし仕入率で処理しなければならない。ある年度に、仲介業者が受取消費税が300万円あったが、たまたまその年度は事務所建物の新築をして支払い消費税が300万円になっても、受取消費税と支払い消費税の実額での差し引き計算ができれば納税は0になるはずだが、簡易課税制度の適用を受けると納付すべき消費税は0にはならず、180万円（受取消費税300万円の60%）を納付しなければならなくなる。

**【計算例】**

- ①実額計算の場合：受取消費税300万円－支払い消費税300万円＝差し引き納付消費税0
- ②簡易課税の場合：受取消費税300万円－支払い消費税（300万円×40%＝120万円）＝差し引き納付消費税180万円

### 第3 免税事業者が事業者登録をして簡易課税を選択した場合の税負担

【問14】店舗を1軒だけ所有し、月額80万円、消費税8万円を受領している個人オーナーがいる。このオーナーから、インボイス導入に当たり、事業者登録をすると、どの程度の負担が生じるのかとの質問を受けた。どのようにアドバイスすればよいか？

【答】

- 1 このオーナーは、消費税の課税される（消費税が付く）売上は、家賃月80万円（消費税月8万円は売上にならない）×12ヶ月＝960万円なので、免税事業者である。
- 2 現在免税事業者のオーナーが店舗の賃料月額80万円、消費税8万円を受領している場合、家賃収入は（家賃80万円＋消費税8万円）×12ヶ月＝1056万円が全額賃貸収入として所得税を課税されている。
- 3 今後、適格請求書発行事業者登録をすると、2023年10月から、消費税の納税義務が発生する。
- 4 その代わりに、年額計算で、消費税8万円×12ヶ月＝96万円は、これまでのように所得にならないから、これに対する所得税は減ることになる。
- 5 さらに、このオーナーが簡易課税を選択すれば、96万円－96万円×40％＝57万6000円だけ消費税として納付すればよい。40％分の38万4000円には所得税も課税されずに手元に残る。ただし、後記2割特例で3年間は更に負担が少なくなる。
- 6 ただ、簡易課税でも、受取消費税だけは集計の手間はかかるが、家賃収入なら集計は難しくないと思われる。さらに、オーナーとしては消費税の申告が必要になるが、少し勉強すれば自分でもできるはずである。
- 7 適格請求書発行事業者登録をして適格請求書を発行すれば、テナントから文句をいわれたり、消費税分の値引き交渉をされることもない。

## 第5章 請求書の保存

### 第1 適格請求書の保存

【問15】当社（4月1日～3月末日が事業年度）は、消費税の課税事業者で、適格請求書発行事業者登録もしている。事務所・店舗を貸しており、家賃や共益費・電気代等をやはり課税事業者である借主テナントから受領している。インボイスの制度が始まれば、毎月適格請求書を発行する予定であるが、当社は請求書の内容を当社の帳簿に記載したあと、1年ほどで破棄してしまう。インボイスの制度が始まった後は、貸主として発行した請求書の原本は保管しておく必要があるか？

【答】

- 1 適格請求書（インボイス）は、発行した側も、受領した側も課税期間の末日から2ヶ月を経過した日から7年間保存しておく必要がある。【注】要するにその事業年度の確定申告の提出期限から7年間保存という意味。
- 2 また、もともと法人税法では受け取った請求書は原則7年間の保存する義務がある。ところが、2018年4月1日以後に開始する期に欠損金が発生していると「その事業年度に受け取った請求書」は保存期間が10年に延長されている。
- 3 具体的には、4月1日～翌年3月末日を課税期間（決算期）とする会社がある。
  - 1) 課税期間の末日（3月末日）から2ヶ月（4月1日から起算して応当日6月1日の前日である5月末日）を経過した日は、6月1日。
  - 2) 6月1日から7年間。
- 4 ただ、受け取った請求書を7年間も保存すると莫大な量になる。そこで、電子帳簿保存法により、スキャナーで読み取って、電子データで保管する方法も認められている。

【注】以前は、電子データによる保存をするには所轄の税務署所長の承認が必要であったが、納税者の負担を軽くするため、**電子帳簿保存法が改正され**、税務署長の事前承認が令和4年1月1日以降は不要になった。その他電子データによる保存方法等については改正**電子帳簿保存法**を確認して頂きたい。

## 第6章 免税事業者

### 第1 免税事業者

【問16】そもそも、どのような者が免税事業者になるか？免税事業者が受領した消費税はどのような税務処理になるのか？

【答】

- 1 事業に関して消費税を受け取っていても、その課税期間の基準期間（2年前・2期前）における1年間の消費税がかかる課税売上高が1000万円以下の事業者は、「免税事業者」と呼ばれ、その課税期間における課税資産の譲渡等について、納税義務が免除される。
- 2 ただし、前の年の半年（個人の場合で1月1日から半年）又は半期（法人の場合で期首から半年）で、課税売上高が1000万円を超えた場合は、その課税期間（翌年）から課税事業者となる。【注】要するに2年経過しなくても短期間で1000万円を超える事業者は、翌年（期）から消費税を課税される。
- 3 免税事業者である地主（貸主）が、コンビニに1月1日から店舗を貸して、

月額80万円の家賃と8万円の消費税をもらっても、消費税の納税義務はない。ただ、この地主は月額88万円×12ヶ月＝1056万円の賃料収入があったものとして、所得税を支払う必要がある。

- 4 言い換えると、地主は毎月8万円（年間96万円）消費税分を得することになる。地主にとって消費税分が余計な利益になっているので「益税」という。要するに消費税分（益税分）も家賃の一部（不動産収入）として課税される。

## 第2 免税事業者に消費税を支払った借主の損得

【問17】 免税事業者に支払った消費税が国に納付されず、受領した免税事業者が得をするなら、民事上（法律上）免税事業者に対する消費税の支払義務はないのではないか？また、免税事業者に消費税を払った借主側は損をするのか？

【答】

- 1 免税事業者に支払った消費税が国に納付されず、受領した免税事業者が得をする場合でも、支払者（借主等）は民事上（法律上）消費税の支払義務があるという見解と、そもそも相手方が免税事業者なら、民事上（法律上）消費税の支払義務はないという見解が対立している。法律で免税事業者に対しても民事上（法律上）消費税の支払義務があるか否か決めておかなかったので、このような混乱が生じている。
- 2 免税事業者に対しても民事上（法律上）消費税の支払義務があるという見解
  - 1) 免税事業者は、例えば賃貸店舗を建築したり、修繕する場合、業者に消費税を支払っている。にもかかわらず、借主から消費税をもらえないというのでは、地主（貸主）にとって一方的な負担になってしまう。
  - 2) 国は、景気浮揚策（経済的弱者に少しでも消費税をもらえるようにする政策）から、この見解をとり、平成25年（2013年）消費税転嫁対策特別措置法を施行し、免税事業者に対しても消費税を払うよう指導した。
  - 3) ところが、一転、インボイス制度を導入し、免税事業者に消費税を払っても差し引きを認めないという政策に方針転換したため、消費税転嫁対策特別措置法は令和3年3月31日に失効させた。
  - 4) ただ、国（公取等）は、免税事業者に消費税を払わないのは未だに独禁法違反（優越的地位の乱用）になるという態度を取る。
  - 5) 裁判所は、消費税も対価である家賃の一部として差押えを認めている。差押えを受けた貸主は、借主から支払われる消費税も差押債権者に取り立てられてしまい、税務署からは「消費税を滞納している」と責められることになる。
- 3 免税事業者に対しては消費税の支払義務がないという見解
  - 1) 免税事業者は、そもそも国に消費税を納税していないのだから、免税事業

者に消費税を払う必要はない。

- 2) 免税事業者は、例えば賃貸店舗を建築や、修繕をする場合、業者に消費税を支払っているというが、消費税分だけコストが上がったなら、固定資産税・都市計画税が上がったと同様、家賃を値上げすればよい。
- 3) 免税事業者は、消費税の値上がりがあっても（例えば、消費税が8%から10%になっても）同然に消費税として10%は請求できず、家賃の値上げ請求の手続きで値上げの可否を判断されるべきだという判例（大阪地裁H2. 8. 3。判タ741-165）もある。
- 4 免税事業者に対する消費税の支払義務の有無について、いずれの立場を取ってもインボイスが始まる前では、消費税を支払った側には損得はなかった。
  - 1) 免税事業者に対して消費税を支払っても、これまでは仕入税額控除ができた（消費税を払ったという証拠させ残しておけば仕入税額控除ができた）。
  - 2) 逆に、免税事業者に対して消費税を支払わなければ、仕入税額控除はできず、その分多くの消費税を国に納税する必要があった。いずれにしても、消費税の課税事業者にとっては、自分の懐が痛むことはなかった。
  - 3) 要するに、免税事業者に対して消費税を支払えば、差し引くことができたし、払わなければその分国に消費税を多く納めることになるので、いずれにしても事業者は損はしなかった。
  - 4) ただ、今回インボイス制度の開始で、免税事業者に対して支払った消費税は、仕入税額控除はできなくなるため、課税事業者の自己負担になってしまうので、大きな負担が免税事業者に消費税を払っている事業者に発生する。

### 第3 免税事業者に対する消費税支払いのストップ

【問18】 当社は、免税事業者の貸主（地主）から駐車場（地主が外周のフェンス・アスファルト舗装・線引きをしている）を一括月額30万円＋消費税3万円で借り上げ、これを一般客に転貸している。令和5年10月1日のインボイス制度開始以降、地主に払っている3万円の消費税について、仕入税額控除できないなら、これまで支払ってきた地主への消費税支払いをストップすることができるか？

【答】

- 1 おそらく裁判になれば、裁判所は「地主への消費税支払いをストップする権利はない。」といい、公取は「地主への消費税支払いを一方的にストップするのは、独禁法の優越的地位の乱用、買ったたきになるから認められない。」という見解を取るものと思われる。
- 2 契約で「駐車場の使用料一括月額30万円＋消費税3万円」と契約すると、裁判所は「消費税3万円」も「駐車場使用の対価」と判断する可能性が高い。



このように判断されてしまうと「消費税3万円」を払わないと、「駐車料の一部不払い」（契約違反）とされてしまう可能性が高い。

【注】前にも説明したとおり、裁判所は、消費税も対価である家賃の一部として差押えを認めている。

- 3 公取や国交省等の関係各機関が合同で公表した「免税事業者及びその取引先のインボイス制度への対応に関するQ&A」（令和4年1月19日）のQ7の（参考4）には以下の説明がある。

#### 1 取引対価の引下げ

取引上優越した地位にある事業者（買手）が、インボイス制度の実施後の免税事業者との取引において、仕入税額控除ができないことを理由に、免税事業者に対して取引価格の引下げを要請し、取引価格の再交渉において、仕入税額控除が制限される分（注3）について、免税事業者の仕入れや諸経費の支払いに係る消費税の負担をも考慮した上で、双方納得の上で取引価格を設定すれば、結果的に取引価格が引き下げられたとしても、独占禁止法上問題となるものではありません。

しかし、再交渉が形式的なものにすぎず、仕入側の事業者（買手）の都合のみで著しく低い価格を設定し、免税事業者が負担していた消費税額も払えないような価格を設定した場合には、優越的地位の濫用として、独占禁止法上問題となります。 また、取引上優越した地位にある事業者（買手）からの要請に応じて仕入先が免税事業者から課税事業者となった場合であって、その際、仕入先が納税義務を負うこととなる消費税分を勘案した取引価格の交渉が形式的なものにすぎず、著しく低い取引価格を設定した場合についても同様です。

第4【問19】免税事業者のオーナーは交渉すれば、2023年10月以降、消費税をなしにしてくれるか？

【答】

- 1 免税事業者の貸主と交渉してもほとんど消費税分をなしにしてくれないと思われる。
- 2 前問の例では、免税事業者の貸主は毎月3万円（年間36万円）消費税分を納税していない代わりに、家賃として申告納税している。地主にとって消費税分が余計な利益になっているので「益税」という。
- 3 要するに消費税分（益税分）も家賃の一部（不動産収入）として課税されているので、個人貸主としては、所得税の税率にもよるが受領した消費税分のかなりの部分が手元に残るので、交渉しても消費税なしにはしてくれないと予想

される。

- 4 もちろん、免税事業者の貸主が令和5年10月1日のインボイス制度開始以降、消費税をなしにしてくれれば、借主は貸主に支払うはずだった月3万円の消費税についてサブリース会社は自腹を切らなくて済むので、不利益はなくなる。

## 第7章 2割特例

### 第1 2割特例（みなし仕入率80%）

【問20】一人親方など免税事業者（零細小規模事業者）が事業者登録してインボイス発行事業者になった場合、受領した消費税の2割だけ納税すれば良いとの特例ができたとのことであるがホントか？

【答】

- 1 本来免税事業者である零細小規模事業者が、取引の維持などのためインボイス発行事業者になる場合の負担軽減策として、いわゆる2割特例が2023年税制改正で新しく認められた。
- 2 2割特例とは、仕入れ税率を80%とし、受取消費税の20%の納税で済む制度である。簡易課税とは全く異なる制度である。
- 3 例えば、免税事業者の貸主が消費税を受領し、受領した家賃と消費税について不動産所得を払う場合、20%以上の所得税を払う場合が多いと思われる。この2割特例を使うと、残り8割の受領した消費税に不動産所得は課税されないの、貸主にとってはインボイス発行事業者になったうえで、2割特例をしようの方が節税になる場合が多いと思われる。
- 4 2割特例の適用に当たっては、事前の届出は必要なく、消費税の申告時に消費税の確定申告書に2割特例の適用を受ける旨を付記すればよい（28改正法附則51の2③）
- 5 原則（実額）課税と簡易課税のいずれを選択している場合でも、2割特例を使える。そのため、簡易課税制度の適用を受けるための届出書を提出していたとしても、申告の際に2割特例を適用することが可能となる。
- 6 また、簡易課税の選択をしていなければ、実額計算で消費税を申告することができる。例えば、ある年80万円の消費税を受け取ったが、何らかの事情で79万円の消費税を払った場合、実額計算で申告をすることができ、1万円の納税で済む。
- 7 原則（実額）課税を選択した零細小規模事業者は、経理・申告を簡易にできるようにするため、2026年（令和8年）10月以降は支払消費税の処理を具体的にしないで良いように「簡易課税」を選択した方がよい。

- 8 取引の必要上、これまで免税事業者だった取引関係者（貸主・リホーム業者）等にインボイス発行事業者（適格請求書発行時業者）になるように説得するには、この2割特例を勧めるとよい。
- 9 この2割特例については、国税庁HP/刊行物等/2割特例（インボイス発行事業者となる小規模事業者に対する負担軽減措置）の概要を参照

## 第8章 インボイス経過措置

### 第1 免税事業者からの仕入れについての税額控除の経過措置

【問21】令和5年10月1日以降インボイス制度が導入されると、免税事業者に消費税を支払った課税事業者は、全く仕入れ消費税控除ができなくなるのか？

【答】

- 1 仕入れ消費税控除が全くできなくなるわけではない。6年間は経過措置で、免税事業者に消費税を支払った分の一定割合を仕入税額控除できる。
- 2 これまで免税事業者に支払った消費税は税額控除できたのに、令和5年10月1日以降インボイスが発行されないと全く税額控除ができないとすると混乱と不満が生じる。そこで、6年間は経過措置が設けられた。
- 3 令和5年（2023年）10月1日（開始日）から3年間：免税事業者からの仕入れ（支払い）につき支払い消費税の80%の控除が可能である。
- 4 その後、令和8年（2026年）10月1日から3年間：免税事業者からの仕入れ（支払い）につき支払い消費税の50%の控除が可能である。
- 5 要するに、消費税を免税事業者に払った事業者は、3年間は支払い消費税の20%が、その後3年間は50%が自己負担（損失）になるので、消費税を免税事業者に払った事業者がどこまで我慢して取り引きしてくれるのかの問題になる。

### 【資料2】インボイス経過措置参照

### 第2 経過措置による免税事業者を支払った消費税の仕入税額控除の要件

【問22】令和5年10月1日以降インボイス制度が開始しても、経過措置により免税事業者からの仕入れについて80%・50%でもよいので消費税の仕入れ税額控除を受けたい。どのようにすれば良いのか？

【答】

- 1 令和5年10月1日以降インボイス制度が開始しても、免税事業者からは適格請求書は発行できない（免税事業者からは適格請求書は発行してはならない）。
- 2 令和5年10月1日以降6年間の経過措置により、免税事業者を支払った消

費税の一定割合を仕入税額控除するためには、これまで通り、免税事業者から「区分記載請求書等」を発行してもらい、これを保存すればよい。

- 3 「区分記載請求書等」とは、令和元年10月の8%の軽減税率導入時から求められていた請求書である。例えば、仲介手数料110万円（うち消費税10%、10万円）と記載された領収書を出せばよい（資料1 4頁参照）。
- 4 宅建や管理の分野では8%の軽減税率の適用はないから、これまでのように消費税の明細が記載されている請求書・領収書・契約書等を「区分記載請求書等」として保存しておけばよい。
- 5 「区分記載請求書等」と「適格請求書等」の違いは、資料1の4頁・6頁参照。

## 第2部 仲介・賃貸・売買・管理とインボイス制度

### 第1章 仲介業務とインボイス

#### 第1 消費税の記載の取りやめ

【問23】オーナー(免税事業者)より、「借主から『貸主は免税事業者と思われるが、なぜ、消費税まで請求するのか?』と文句を言われるので、駐車場について、募集広告・契約書への消費税分の記載をやめてほしい」といわれているが、どのように対応すればよいか?

【答】

- 1 借主が課税事業者の場合（消費税を支払って借りている借主で仕入れ税額控除をしたい借主）は、契約書への消費税分の記載をやめることはできない。
- 2 例えば、免税事業者の地主が、駐車料2万円、消費税2000円として徴収していると、「消費税の課税事業者ではないのになぜ消費税を取るのか」と借主から文句を言われることがある。
- 3 そのため、貸主から仲介業者が「駐車料2万2000円」とだけ募集広告・契約書に記載し、消費税の表示はしないでほしいと言われることがある。
- 4 この駐車場の借主が、そもそも消費税の申告をしていない①サラリーマン等の一般人または、②免税事業者、仕入れ税額控除を実額でしていない③消費税の簡易課税を選択している事業者であれば、このような支払いをする借主に消費税を表示しなくても問題はない。
- 5 ところが借主が、実額で仕入れ税額控除を希望する課税事業者だと、令和5年10月1日から6年間は経過措置があり、免税事業者の貸主に払った消費税は80%・50%仕入れ消費税として控除できるが、この控除をするためには、少なくとも消費税率と消費税額が記載された「区分記載請求書等」が必要であり、消費税の表示をはしないと、「区分記載請求書等」にも該当せず、駐車料

を支払った課税事業者は経過措置による控除もできなくなってしまう。

## 第2 仲介業者の家賃についてのインボイス発行（媒介者交付特例）

【問24】当社（事業者登録番号を取得している）は店舗の賃貸仲介をした場合、借主にオーナーが受領する前家賃（例えば、家賃100万円・消費税10万円）、敷金（例えば、200万円）、仲介手数料（例えば、100万円・消費税10万円）は当社が請求し、当社に入金してもらい、オーナーに渡している。2023年10月1日のインボイス制度導入後は、仲介業者の当社の事業者登録番号を示して、これまで通り前家賃をもらってしまっても構わないか？

【答】

- 1 賃貸オーナーも事業者登録番号を取得しているならば構わない。その場合、オーナーの事業者登録番号を借主に提供する必要もない。
- 2 消費税法施行令（70条の12）は、以下の処理を条件に「媒介者等による適格請求書等の交付の特例」を認めている。
  - 1）仲介業者も貸主オーナーも事業者登録をしていること。
  - 2）貸主オーナーが仲介業者に事業者登録番号を予め通知していること。
  - 3）仲介業者は発行したインボイスの写しをオーナーに提供し、自ら保存すること。
- 3 仲介業者がインボイスの登録事業者なら、仲介業者から発行されたインボイスを信用して（家賃の受領者であるオーナーにインボイスをわざわざ発行させないで）、借主に仕入れ消費税の控除をさせても、トラブルはないと考えたからである。
- 4 上記要件の説明でも明らかなように、媒介者交付特例は、仲介業者自身が登録事業者でないとできない。この点からも宅建業者は日常業務のため、事業者登録をしておかなければならない。
- 5 なお、家賃管理をしている管理業者が交付特例を利用できるか多少疑問がある。消費税法は、この交付の特例ができるものを「媒介又は取次ぎに係る業務を行う者」に限定している。「取次ぎ」とは、正確には、「自己の名をもって他人の計算において法律行為をすることを引き受ける行為（商法502条11号）」をいい、家賃の収納管理をする家賃管理会社の業務は、「取次ぎ」に該当しない。ただ、家賃管理会社も媒介者交付特例を使えると解説するものもいるので、家賃管理会社がこの特例を使う場合には税務署に確認して頂きたい。
- 6 この設問に対し、受講生から「賃貸オーナーが免税事業者、インボイス登録をしない場合は、仲介業者たる当社が借主から入金してもらうことはやめたほうが良いか？」という質問が寄せられている。
  - 1）本問の「オーナーの代わりに仲介業者がインボイスを出せば、借主はオー

ナーに支払う消費税を仕入れ税額控除できる。」という特例は、オーナー自身がインボイスを発行できる資格（課税業者で登録をしている）が必要になる。

- 2) そのため、「賃貸オーナーが免税事業者、インボイス登録をできない場合」は、仲介業者が課税業者で登録をしていますが、オーナーの受領する前家賃について仲介業者はインボイスを発行できない。
- 3) 結局、借主が仕入れ消費税と支払い消費税について差し引き計算をしている課税事業者の場合、仲介業者はオーナーの受領する前家賃と敷金については、インボイスにならない請求書（例えば、オーナー代理人としての登録番号の記載のない請求書）を発行し、仲介手数料と消費税については、仲介業者のインボイスを発行することになるので、請求書は2枚に分けざるを得ない。
- 4) ただ、オーナーのためにインボイスを発行できなくとも、オーナーのために仲介業者が前家賃・敷金を預かることは可能で、問題はない。
- 5) なお、借主に「仲介業者に支払う仲介手数料の消費税は仕入れ税額控除できるが、オーナーに支払う消費税は仕入れ税額控除できない。」ことを、ハッキリ説明しておく必要がある。

### 第3 仲介・管理業者によるオーナーのインボイスの代理発行

**【問25】** 当社は店舗の賃貸仲介をおこない、賃貸店舗の管理をしている。家賃管理・上下水道・電気料金の精算もあるので、当社から借主にオーナー（消費税課税事業者で登録もしている）が発行すべきインボイスを発行したい。当社は消費税の課税業者ではなく、事業者登録もしないので、オーナーの代理人として、オーナーの登録番号も示し、請求書を発行したいができるか？

**【答】**

- 1 管理会社が適格請求書発行事業者のオーナーの代理人としてオーナー代理人名義でインボイスを発行できる。民法の一般的な代理の理論を根拠にしている。
- 2 代理発行の場合、オーナーはもちろん適格請求書発行事業者でなければならないが、代理人となる管理会社は適格請求書発行事業者でなくてよい（消費税法施行令70条の12）。【参照】国税庁動画チャンネル【テーマ別編その2】「交付のケース別対応例」（インボイス制度に関するオンライン説明会の模様、令和3年11月実施）
- 3 代理発行をするには、代理の理論により、当然オーナーの住所・会社名（氏名）・事業者登録番号を請求書に表示し、消費税の内訳明細を記載しなければならない。

## 第2章 貸貸取引とインボイス

### 第1 消費税支払いトラブルの理想的解決

【問26】店舗の貸主が免税事業者のオーナーで、借主会社は消費税の実額申告納税をしており、2023年10月から、消費税支払いの条件として貸主オーナーからのインボイスの発行を求めている。当社は管理会社であるが、この消費税のトラブルをどのように解決すればよいか？

【答】

- 1 免税事業者のオーナーに、「消費税課税事業者選択届出書」とインボイス発行の事業者登録をしてもらい、インボイスを発行してもらうのが、一番の正式解決である。
- 2 【解決方法1】免税事業者の貸主が免税事業者から消費税を申告・納税する課税事業者になる対応策について。
  - 1) 貸主は、現在免税事業者であっても、インボイスを発行できる事業者登録（適格請求書発行事業者）として登録申請をすることができる。
    - ① 1000万円以下の免税事業者でも、課税事業者になることを選択できる。
    - ② 消費税課税事業者選択届出書を提出すればよい。なお、今回のインボイス導入に当たり、事業者登録をするだけで、この選択届出書を出さなくても課税事業者になることができる。
  - 2) インボイスを発行できる事業者登録（適格請求書発行事業者）として登録申請をする。
  - 3) 2023年10月以降、前記2割特例を使い消費税の納税申告をする。
  - 4) 前記2割特例が使えなくなる2026年10月以降、消費税の支払いも記帳するのは大変なので、消費税の簡単な計算・申告ができるように簡易課税の選択をする（消費税簡易課税制度選択届出書を提出する）。
  - 5) 先にも解説したが、簡易課税を選択するなら、インボイスを受け取っても7年間保存しておく必要もない。
- 3 【解決方法2】インボイスが始まったら、貸主は消費税は取らないことにする対応策について。
  - 1) オーナーは消費税分だけこれまでと比べ、収入が減ってしまう（交渉したら貸主は消費税をなしにしてくれるかという一番難しい調整を間に入った管理会社はしなければならなくなる）。
  - 2) その代わりに、インボイスを発行しないのかと借主から責められることもないし、貸主は消費税の申告・納税の煩わしさからも解放される。
- 4 さらに免税事業者のオーナーに、「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出してもらえば、オーナーの消費税申告業務は非常に簡単になる。

## 第2 トラブル解決法（2）

【問27】現在店舗を1店だけ貸して、「家賃月額70万円、消費税7万円を受領」している免税事業者のオーナーがいる。借主会社が消費税の実額申告納税をしており、借主から「インボイスを発行して欲しい。」と要求されたので、インボイスの制度を説明して、オーナーに「課税事業者になってインボイスを発行して欲しい。嫌なら消費税はなしにして欲しい。」と交渉したが、「月7万円の消費税分をなくすのも嫌だし、消費税の課税事業者になるのも嫌だ」と言われてしまった。何かいいトラブル解決法はないか？

【答】

- 1 消費税は取らず、その分だけ、賃料にしてもらおう。
- 2 設問の、「家賃月額70万円、消費税7万円を受領」ならば、「家賃月額77万円、消費税0」という契約にしてもらおう。
  - 1) 借主は、インボイスが始まって（経過措置は考慮しない場合）支払消費税はなくなるので、仕入れ消費税は控除できなくなる。その代わりに、これまでは、経費ということで月額70万円の家賃しか計上できなかったが、77万円の家賃を経費として計上できることになる。
  - 2) 貸主は、「家賃月額70万円、消費税7万円」が、「家賃月額77万円、消費税0」と内訳が変わるだけで、手取りも同じだし、税金も変わらない。
- 3 ただ、この処理で注意しなければならないのは、家賃月額80万円、消費税8万円の場、家賃月額88万円、消費税0」という契約にすると、家賃月額88万円×12ヶ月＝1056万円の課税売上になってしまい、家主が消費税の課税事業者になってしまう。要するに、消費税を家賃に加える場合、加えた後の家賃額が年間1000万円を超える場合にはこの方法は使えない。
- 4 そのため、「課税売上（家賃額）」が年間1000万円を超えない場合とは以下の金額でなる。
  - 1) 「課税売上（家賃額）」が年間1000万円以下
  - 2)  $1000\text{万円} \div 12\text{ヶ月} = 83\text{万}3333\text{円}$ （1円未満切り捨て）
  - 3) 結局「家賃月額83万3333円、消費税0」という契約が限界となる。
  - 4) これだと、「課税売上（家賃額）」が $83\text{万}3333\text{円} \times 12\text{ヶ月} = \text{年間}99\text{万}9996\text{円}$ となり、家主は免税事業者であり続けることができるが、下記計算式の通り手取りが約56万円減ってしまう。  
 $(\text{家賃月額}80\text{万円} + \text{消費税}8\text{万円}) \times 12\text{か月} - 99\text{万}9996\text{円} = 56\text{万}0004\text{円}$
- 5 このように、一定の限界はあるが、これまで受領してきた消費税を、家賃額に組み込んでしまえば、オーナーはこれまでと比べ、収入は減らないし、免税



事業者としてこれまでの税務処理を継続することができる（個人であれば不動産所得・法人であれば法人税で処理でき、消費税の経理処理・申告納税手続きは不要になる）

- 6 消費税の実額申告納税をしている借主もこれまで「家賃月額70万円」を経費として計上してきたが、変更後は「家賃月額77万円、消費税0」として経費の処理ができる。言い換えると、「消費税月額7万円」については、消費税の仕入れ税額控除はできないが、法人税の経費として計上することができる（もちろん、利益は発生していないが、消費税だけは発生している借主にとってこの処理のメリットはない）。
- 7 ただ、この処理をするには借主が同意して契約書を書き換える必要がある。また、税務署がこれを認めるか（消費税の脱税行為とみるか？）インボイスが始まって見ないとわからない。
- 8 また、この処理で注意をしなければならないのは、将来オーナーの消費税がつく課税売上げが1000万円を超えて課税事業者になったとき、「家賃月額77万円」に消費税を追加して請求できないように以下の特約を定めおく必要がある。

### 【特約】

#### 第〇条（インボイス導入による消費税の処理）

- 1 貸主と借主は、2023年10月1日の家賃より、インボイス対策として家賃と消費税の区分を以下の通り変更するものとする。  
これまでの区分：家賃本体月額70万円。消費税7万円。  
変更後の区分：家賃本体月額77万円。消費税なし。
- 2 借主の消費税が課税される売上げが1000万円を超えて課税事業者になったときは、前項の家賃本体と消費税の区分は、「これまでの区分」に再度変更し、かつ、貸主は事業者登録のうえインボイスを発行するものとする。

#### 第3 すでに締結した契約に対する対応

【問28】貸主（課税事業者）は借主（実額仕入れ控除をしている課税事業者）に対し、1年前から店舗・事務所等を賃貸しているが、借主が貸主に支払った消費税を借主が仕入れ消費税として控除できるようにするには、具体的にどのようにすればよいのか？

#### 【答】

- 1 貸主から借主に対し以下のような①貸主の登録番号・②税抜きまたは税込み価格・③消費税率の通知書を発行する。もちろん④貸主の氏名、⑤借主の氏名も必要である。

2 特に、以下のような契約書を使用している場合には、以前の契約書が適格請求書にならないので、貸主から借主へ改めて以下の通知書（消費税率・消費税額等）を出す必要がある。

- 1) 令和元年以前に作成された契約書で、消費税率が8%になっている契約書しかない場合。
- 2) 作成年に関わらず「家賃月額100万円（消費税別途）」などと消費税率の記載のない契約書。

## 適格請求書発行事業者登録番号等ご通知書

令和 年 月 日

借主 株式会社〇〇 御中  
(経理課 消費税担当者 殿)

住所  
電話番号  
FAX番号  
メールアドレス  
賃貸人（家賃受領者）

前略

貴社に賃貸しております下記物件について、貸主の消費税についての適格請求書発行事業者登録番号は以下の通りですので、本書によりご通知いたします。

草々

適格請求書発行事業者登録番号：T1234567890123（13桁法人登記の法人番号）

賃貸物件の表示：東京都港区〇〇1丁目1番地1  
ビル名：タチカワビル1階  
契約年月日：令和2年4月1日店舗賃貸借契約  
借主：貴社  
月額家賃80万円。別途消費税10%月額8万円  
年額家賃960万円。年額消費税96万円

#### 第4 貸主が免税事業者であることの説明・表示

【問29】 当社は令和5年9月から2年の普通借家で店舗(家賃月額80万円、消費税8万円)を賃貸する仲介を予定しているが、店舗の貸主が免税事業者であり、確認したところ、適格請求書発行事業者の事業者登録申請をする予定はないという。仲介業者はこのことを重要事項として借主(課税事業者)に説明すべきか？

【答】

- 1 説明すべきである。
  - 1) これまでは、インボイス制度はなかったため、借主(課税事業者)は貸主が免税事業者でも、払った消費税は仕入税額控除ができたので、貸主が免税事業者でも何ら不利益はなかった。
  - 2) ところが、借主はこれまでは、毎月支払う消費税8万円を全額仕入税額控除ができたのに、令和5年10月1日のインボイス制度開始以降、経過措置を使った場合でも当初3年間は80%(月6万4000円)、その後3年間は50%(4万円)しか、仕入税額控除ができず、令和11年10月以降は、貸主に支払う消費税は控除不可となり、借主の負担となってしまう。
  - 3) 借主は普通借家で借りているので、契約が6年以上続く可能性も高いので、仕入税額控除ができるかどうか(貸主が適格請求書発行事業者か否か)は、重要な取引条件になる。
  - 4) この事情は、宅建業法47条1号ニの「取引条件」として重要な事項に該当する。

宅建業法第47条(業務に関する禁止事項) 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

- 2 インボイス制度が一般に知れ渡ると、消費税が高額になる場合は借主から「貸

主が適格請求書発行事業者の物件を紹介してくれ」と要望されることも多くなると予想する。

- 3 また、店舗・事務所のテナント募集広告では、「貸主は適格請求書発行事業者」という表示をしておく、借主が安心して選択してくれると思われる。

## 第5 貸主が適格請求書発行事業者になる特約

【問30】 当社は令和5年8月から2年の普通借家で店舗(家賃月額80万円、消費税8万円)を賃貸する仲介を予定しているが、店舗の貸主が免税事業者であり、確認したところ、適格請求書発行事業者の事業者登録申請をする予定だという。令和5年10月1日のインボイス制度開始から、適格請求書発行事業者になることの特約を入れて借りたい。どのような特約にすればよいか？

【答】

- 1 以下のような特約が考えられる。

【特約】

### 第〇条 (適格請求書発行等)

- 1 貸主は令和5年10月1日より、あらかじめ消費税の適格請求書発行事業者としての登録を行い、適格請求書の発行を行うものとします。
- 2 前項の期日より適格請求書等の発行が遅れた場合、または、適格請求書発行事業者の登録を怠った場合、適格請求書等の発行ができるまで貸主は借主に消費税(消費税・地方消費税)の支払いを免除するものとします。
- 3 前項にかかわらず、下記の期間は消費税の免除額については以下の通りとします。
  - 1) 令和5年10月1日から3年間：消費税の20%
  - 2) 令和8年10月1日から3年間：消費税の50%
- 2 上記特約の課税上の問題点
  - 1) 上記特約だと、令和5年10月1日から3年間は経過措置で消費税の20%免除になるが、家賃本体80万円、消費税8万円、うち消費税1万6000円免除(結局消費税は6万4000円支払い)と税務処理をしても、税務署が消費税6万4000円の仕入れ税額控除を認めるか予測ができない(立川の個人的見解では、借主に月6万4000円の仕入れ税率の控除を認めるべきだと考えている。借主も免税事業者なので、10%の8万円の消費税をもらおうが、8%の6万4000円の消費税をもらおうが、消費税の納税義務はないので、消費税の脱税の問題は起こらない。)
  - 2) 問題は、税務署は借主に対し、以下の税務処理を認めるかである。
    - ①令和5年10月1日から3年間：消費税の20%免除の税務処理
    - ②借主の経理(貸主への支払い)

③家賃月額80万円

④消費税は6万4000円支払い←【注】消費税は10パーセントなのに、8パーセントしか支払われていない。←これを税務署はどのように判断するか？

⑤さらに、消費税を払った借主は、免除後の消費税6万4000円を全額仕入れ税額控除を認めるか？

⑥当職の個人的見解では、借主の仕入れ税額控除は本来できる金額の80%に減額されており、国は損はしないのであるから、この処理を認めても良いはずと考えている。

3) 結局、経過措置に対応するこの特約もあてにできず、最初から「貸主が適格請求書発行事業者になっていない物件は借りない」という実務の流れになるのではないかと予想する。

## 第6 居住用物件のADの処理

【問31】当社(消費税の課税事業者)は賃貸住宅の管理業者である。オーナー(免税事業者)の居住用管理物件につき、新規の入居者募集で、消費税の免税事業者である客付け業者に例えば家賃月額15万円(居住用賃貸なので消費税はつけない)なら、AD1ヶ月分(15万円別途消費税は付けない)を払っている。このADは、現在はオーナーから当社が支払いを受けて当社からオーナーに領収書を出し(現実には預かりの徴収家賃から精算している)、当社から客付け業者にAD1ヶ月分(15万円)を支払い、当社が客付け業者から当社宛の領収書をもっている。インボイス制度が始まった場合、現在のシステムで問題はないか？客付け業者が消費税の課税事業者の場合はどうか？

AD→

AD→

オーナー(免税事業者)→管理会社(課税事業者)→客付け業者(免税事業者)

←インボイス発行できない

【答】

1 ADについては、以下の2点が問題になる。

- 1) そもそもADは、消費税の対象になる課税取引として取り扱うべきか(理論的には仲介手数料の上乗せ分なので消費税の課税取引のはずである)。
- 2) 消費税の実額申告納税をしている課税事業者から課税事業者(客付け業者)に払われた場合、消費税が含まれているというインボイスを発行すべきか(ADが消費税の対象になる課税取引だというのは、同然インボイスを客付け業者は発行すべきである)。

2 今後は(インボイス制度が始まった場合にも備えて)、客付け業者に支払うADは、

オーナーから当社が「預かって客付け業者に支払い、客付け業者からオーナー宛てに領収書をもらうようにシステムを作ることをお勧めする。その理由は以下の通り。

### 3 ADの支払い当事者になることはできるだけ避ける

- 1)そもそも宅建業法の報酬告示に反するもので、ADは好ましいものではない。当社がオーナーから支払いを受けて、さらに、当社が客付け業者に支払うというやり方は、コンプライアンス上好ましくない。
- 2)オーナーの代行者として(オーナーに代わって)、客付け業者にADを支払う場合には、少なくとも当社は「当事者としての支払い」ではない。

### 4 消費税の処理

- 1)特に、当社がオーナーからADの支払いを受け、免税事業者である客付け業者に払うと次のような問題が生じる。
- 2)当社がオーナーから支払いを受けると、当社は課税事業者であるから、オーナーから消費税を受領したことになる。ところが、これを免税事業者である客付け業者に払うと、インボイスが出ないので、支払い消費税の控除ができなくなり、消費税分が自己負担になってしまう。
- 3)たとえば、合計支払い15万円のADは、消費税込みだから、本体と消費税に分けると、本体価格13万6364円、消費税1万3636円となる。オーナーに請求して当社が支払いを受けたという税務処理をすると、当社は、消費税1万3636円を預かったことになるが、客付け業者が免税事業者であると、インボイスが発行されないので、仕入れ税額控除ができない。
- 4)これに対し、当社がオーナーからADを「預かる」だけなら、消費税をオーナーに請求する必要はない(預かり消費税の処理をする必要もない)。
- 5)オーナーも客付け業者の免税事業者であれば、15万円のADについては、何も消費税の処理をしなくてよい(消費税の付かない支払として処理する)。

### 5 客付け業者が消費税の課税事業者の場合

- 1)そもそも、客付け業者が課税事業者でADを請求する場合、課税取引であるから、消費税込の金額として、インボイスを発行せざるを得ない。
- 2)この場合、消費税の課税事業者である客付け業者がインボイスを発行できるので、前記コンプライアンスの問題を考慮しないのなら、オーナーの代行としてではなく、当社から消費税を払ってもよい(当社は消費税の仕入れ税額控除ができる)。

## 第7 免税事業者への支払い

【問32】消費税の課税対象である、店舗・事務所を月額80万円、貸主が免税事業者なので、「消費税なし」の契約にした。借主が課税事業者であっても、消費税の支払い義務は発生しないのか？

**【答】**

- 1 消費税の徴収義務（国への納税義務）は貸主が課税事業者の場合にのみ発生する。
- 2 払う側が課税事業者でも「支払い義務」は発生しない。
- 3 もちろん、借主が免税事業者でも受け取る側（貸主側）が課税時御者なら消費税を請求できる。
- 4 免税事業者の借主がその後、2期前の課税売上が1000万円を超え、本来の課税事業者になった場合は、借主に当然に消費税を請求できる。家賃の値上げ請求にはならない。
- 5 貸主が免税事業者なので、「消費税なし」の契約にしたが、その後課税事業者になる可能性がある場合は、重説で説明しておくべきである。

### 第3章 売買取引とインボイス

#### 第1 消費税込みの記載

**【問33】** 売主も買主も非宅建業者で課税事業者であるが、売買契約書に「土地建物代金合計5100万円（消費税込み）」と記載してよいか？

**【答】**

- 1 売買取引では、通常売主から「請求書」は出さないのですが、令和5年10月1日以降の引渡し日の売買契約では、売買契約書が適格請求書の要件を満たしていなければならない。
- 2 そのため、「土地建物代金合計5100万円(消費税込み)」という書き方では、「土地代金が非課税であること、建物代金の消費税率（消費税額）」の記載がないので適格請求書にならない。そのため、以下のような記載が必要である。
  - 1) 土地：4000万円
  - 2) 建物：1100万円（消費税10%100万円含む）あるいは、建物本体価格1000万円、消費税10%100万円、消費税込1100万円。
  - 3) 土地・建物・建物消費税合計5100万円
- 3 当職は、売主の事業者登録番号は、売主の記名・押印欄に登録番号表示の欄を作って表示することをアドバイスしている。

**【表示例】**

売主：株式会社〇〇〇〇

適格請求書発行事業者登録番号：T1234567890123（13桁法人

## 登記の法人番号)

4 「土地建物代金合計5100万円（消費税込み）」の表示については

- 1) 土地代金には消費税が付かないので、土地代金と建物代金を分ける。
- 2) 建物代金については、「本体価格」「消費税率」「消費税額」の記載をする。

### 【表示例】

- 1) 土地代金：4000万円
- 2) 建物代金
  - ①本体価格：1000万円
  - ②建物消費税：100万円（税率10%）
  - ③合計：1100円
- 3) 土地・建物・消費税合計：5100万円

【注】「建物：1100万円（消費税10%含む）」あるいは、「建物本体価格1000万円、消費税10%100万円」という表示でもよい。

## 第2 事業者ではない一般顧客から中古建物仕入れ

【問34】A不動産会社は事業者登録をした適格請求書発行事業者であるが、リフォームをして転売するため、インボイス開始後の2023年12月1日、土地と中古建物を一般顧客（消費税の課税事業者ではない）から仕入れることにした。仕入の契約においては土地建物一括で3000万円と代金額を記載して売買契約書を作成した。売買契約書には、建物の本体価格・消費税率・消費税額が明示されていない。この場合、土地建物を買った宅建業者は仕入税額控除を行うことはできないか？

### 【答】

- 1 例外的にA不動産会社は仕入税額控除が認められる。
- 2 2023年10月1日からインボイス制度が開始すると、売主がインボイスの発行事業者でインボイスを発行していないと、消費税の仕入税額控除ができないのが原則である（新消法30⑦）。
- 3 ところが、宅建業者が事業者ではない一般顧客から中古戸建てを仕入れるような、非事業者からの取引では売主がインボイスの発行事業者ではないため、インボイスを発行できないので、仕入れた宅建業者は消費税の納税額が増えてしまい困ってしまう（転売先から受領した消費税について仕入れ税額控除がで



きない)。

4 そこで、インボイスの発行を受けることが困難である場合、例外的に、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、)の購入については、一定の事項を記載した帳簿(仕入れた宅建業者の帳簿)のみの保存で仕入税額控除が認められる(新消令49①、新消規15の4)。国税庁Q&A【問】82(帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められる場合)参照。

5 設例のように、転売を目的とした建物を取得した場合については、「棚卸資産」(販売用不動産)に該当するため、特例により、インボイスがなくても仕入税額控除が認められる。

6 ただ、自社保有物件として自社で使用したり、保有の上賃貸するなど、を目的に建物を取得した場合には「固定資産」に該当するため、設例のように適格請求書等が発行されない場合は、仕入税額控除ができない点に注意しなければならない。

7 この制度は転売目的の業者が多額の仕入税額控除ができなくなるのを救済するための特例である。

8 この場合、消費税をどのように計算するのか、計算例試案を以下に示す。

1) 土地の固定資産税評価額1500万円、建物の固定資産税評価額500万円(3:1の比率)の場合

2) 土地代金 2250万円

3) 建物代金 750万円

①建物本体価格:  $750万円 \div 1.1 = 681万8182円$  (円未満切上)

②消費税:  $681万8182円 \times 10\% = 68万1818円$  (円未満切捨)

③代金合計: 建物本体価格+消費税合計750万円

【注】厳密に言えば、土地と建物の配分は消費税を抜いた本体価格で3:1にすべきであるが、計算が難しくなる。

9 契約書の記載

1) 実務では仕入れ相手が非事業者の場合、消費税を払っていない例も多い。消費税を契約書等に定めずに土地建物一括で3000万円と契約で定め、「消費税込み」とも契約書に記載しないでもこの特例が使えると思われる。

2) また、宅建業者が一般顧客（非事業者）から転売目的で中古戸建てを仕入れたが、売れないため更地にした場合も、建物代金の消費税は払っているとみなしてもらえるのだから、仕入れたときの建物代金の消費税は仕入税額控除ができると思われるが、問題になったときに税務署の見解を聞いていただきたい。

国税庁のタックスアンサー（税の情報・手続・用紙-税について調べる-タックスアンサー-No. 6355 課税売上げと課税仕入れ）

課税仕入れとは、商品などの棚卸資産の仕入れ、機械や建物等の事業用資産の購入または賃借、原材料や事務用品の購入、運送等のサービスの購入、そのほか事業のための購入などをいいます。事業のための購入であれば、仕入先が免税事業者や消費者の場合でも課税仕入れに当たります。

### 第3 売買代金の返還

【問35】 共に適格請求書発行事業者である売主A社と買主B社とが中古戸建ての売買契約を締結し、買主B社は土地代3000万円、建物代1000万円、消費税100万円を支払った。ところが、決済後契約不適合により、この売買契約は白紙解除にすることになった。消費税の返還を受ける買主B社はどうすればよいか？

【答】

- 1 売主A社には、買主B社に売買代金の返還を行う場合、**適格返還請求書**を交付する義務が課されている。【ポイント】消費税を含む代金の返還についても、消費税を受領した売主が出す！返還を請求した買主は出さない！
- 2 買主B社は、仕入税額控除の取消を行うことになり、売買代金を受け取った売主A社は、受取り消費税の計上（受け取り）を取り消すことになる。
- 3 売主A社は、インボイスを発行して消費税の受領を明確にしたので、その取り消し（返還）についても、売主A社にインボイスを出させる。
- 4 もちろん、売買代金・消費税を買主B社に返還した売主A社は、売買代金と消費税の領収書（銀行の送金控えで可）を買主B社から受け取っておく必要があるが、B社が発行する領収書はインボイスではない。
- 5 適格返還請求書の記載事項は、以下のとおり。
  - ① 返還を行う売主A社の氏名又は名称及び登録番号
  - ② 返還の相手方である買主B社の氏名又は名称

- ③ 売買代金の返還等の基となる売買契約・売買目的物
- ④ 返還する代金の税抜価額（または税込み価格）、消費税額または適用税率

## 適 格 返 還 明 細 書

【注】売買契約を解消した場合、売買代金・消費税を受領した売主が買主に返還するが、返還請求者は「買主」である。法律では「適格返還請求書」と呼ばれているが、発行者は返還する側の「売主」とされている。そのため「請求書」と表題を付けると誤解を生じるので、「明細書」とした。

令和6年 月 日

買主 株式会社〇〇 御中

住所

電話番号

FAX番号

メールアドレス

売主（売買代金・消費税返還者）

売主の登録番号：T0123456789012

前略

貴社を買主、当社を売主とする下記物件についての売買契約は、令和6年 月 日売買物件に契約不適合が発見されたため合意解約しましたので、以下の通り消費税についての適格返還明細書を発行させていただきます。

草々

### 1 売買物件の表示

- 1) 土地：東京都港区〇〇1丁目1番1 宅地90㎡ 売買代金3000万円
- 2) 建物：同所家屋番号1番1の建物 売買代金1000万円
- 3) 建物消費税（地方消費税を含む）：10% 100万円
- 4) 契約年月日：令和5年10月10日売買契約
- 5) 引渡日：令和5年12月10日
- 6) 合意解約日：令和6年1月20日

### 2 返還額

- 1) 上記土地代金：3000万円
- 2) 上記建物代金：1000万円
- 3) 建物消費税（地方消費税を含む）：10% 100万円

4) 合計 4 1 0 0 万円

### 3 送金先

〇〇銀行 支店  
普通預金 口座番号  
名義人

## 第4章 賃貸管理（サブリース）とインボイス

### 第1 免税事業者のオーナーに対するインボイスの発行義務

【問36】当社は管理会社で、免税事業者のオーナーから修繕の依頼を受けて、賃貸アパートの修繕をしている。免税事業者のオーナーに対して、修繕工事について消費税を受領する場合、インボイスを発行しなければならないのか？

【答】

- 1 仕入れ税額控除をする必要のある（消費税を支払った）相手方事業者から請求された場合のみ発行義務がある。言い変えると、免税事業者はインボイスの発行請求はできない。
- 2 もちろん、インボイスを登録事業者が免税事業者に発行しても問題（法律違反にならない）はない。例えば、登録事業者である文具店は、一般の非事業者、事業者であるが免税事業者から消費税の支払いをうけることもあれば、原則課税を選択している消費税の課税事業者（仕入れ税額控除をする必要のある事業者）とも取引をするので、どんな客に対しても一律インボイスを発行すると思われる。

### 第2 免税事業者のオーナーから借り上げているサブリース会社

【問37】当社(消費税の課税事業者)はこれまで、店舗を所有している地主から店舗を賃貸管理のためマスターリースで借り上げ、これを大手のコンビニに家賃月額90万円、消費税9万円で転貸してきたサブリース会社である。当社(サブリース会社)が、地主(貸主)に支払っている家賃は家賃月額80万円、消費税8万円であるが、貸主の地主は消費税が課税される売り上げは、この店舗のみで、これまでは免税事業者として、消費税の申告納税はしていない。令和5年10月1日よりインボイス制度が導入されると、マスターリースで借り上げ家賃・消費税を支払っていた当社(サブリース会社)は不利益を受けるか？

**【答】**

- 1 インボイスの導入で免税事業者から借り上げをしている、サブリース会社が一番大きな不利益を受ける。
- 2 令和5年10月1日以降の6年間の経過措置は考えずに、サブリース会社のインボイス開始による収支の変化を見ると以下の通りである。
  - 1) インボイスが導入されていなかったこれまでは、当社(サブリース会社)は、転借人テナントから家賃月額90万円、消費税9万円(合計99万円)を受け取り、地主(貸主)に家賃月額80万円、消費税8万円(合計88万円)を支払ってきた。
  - 2) 当社(サブリース会社)は、差額家賃10万円(90万円－80万円)を管理費の対価として受け取り、消費税は転借人から受け取った消費税9万円から地主(貸主)に支払った消費税8万円を差し引き、国に1万円の消費税を納めればよかった。
  - 3) ところが、2023年10月からオーナーが免税事業者だとインボイスが発行してもらえず、そのため、当社(サブリース会社)はオーナー(貸主)に支払った消費税月額8万円を差し引くことができず、国に月9万円の消費税を払う必要がある(ただし、ここでは2023年10月から6年間は免税事業者に払った消費税の一部は仕入れ税額控除ができるという経過措置は考えない)。
  - 4) 要するに、これまでと異なり、オーナーに支払う消費税の負担分毎月8万円が支払い消費税として引けなくなる(そのためサブリース会社の取り分である差額家賃の10万円をほとんど食い潰してしまう)、このサブリース事業をしてもほとんど利益が出なくなってしまう(利益は、差額家賃の月10万円－オーナーに支払う消費税月8万円＝実質2万円)。
- 3 このように、賃貸関連事業の中で、インボイスの影響を一番受けるのは、免税事業者これまで消費税を払ってきたサブリース事業者である。
- 4 同様の問題は、戸建ての住宅、アパートと共に、附属駐車場を住宅とは別にマスターリース契約で借り上げ、免税事業者のオーナーに少額の消費税を支払っているサブリース業者も同様の問題が生じる(ある全国展開しているサブリース事業者は免税事業者の貸主に払っている年間の小口消費税が数千万円に達する)。

**第3 管理会社からの修繕発注**

**【問38】** 課税事業者である管理会社が免税事業者のオーナーに代わって、免税事業者の修繕業者に本体10万円、消費税1万円で、修理を依頼した。管理会社の手数料は本体1万円＋消費税とする。

- 1) 管理会社はオーナーからこの修繕工事を請け負い、修繕業者に下請けに出す場合と、

2) オーナーの発注を代行したとして、オーナーに立替金として請求する場合とで、オーナーにとって得な処理の方法はどちらか？

【答】

1 管理会社が、オーナーから当該修繕を請け負う場合

1) 管理会社はオーナーに対し、下請負代金10万円（消費税1万円）に、管理会社の手数料1万円を上乗せして本体11万円、消費税1万1000円をつけて、12万1000円を請求する。

2) 下請け業者は免税業者なので、インボイスは発行されない。経過規定を考えないとして、修繕業者に支払った消費税1万円を管理会社は支払い消費税として仕入れ税額控除できない。

3) 管理会社は、オーナーから12万1000円を受領できるが、下請けに消費税込み11万円を支払い、別に消費税1万1000円を国に納税するので、手元に何も残らなくなる。要するに、元請けになると免税事業者の修繕業者に払った消費税を負担しなければならなくなる。この不都合を避けたいければ、免税事業者の修繕業者を下請けに使いなくなる（もし、下請けに使うなら消費税は払わない）。

2 管理会社が、オーナーの発注を代行する場合

1) 管理会社はオーナーに対し、修繕業者の請負代金10万円（消費税1万円）を立替金として請求する。

2) 管理会社の手数料1万円は、オーナーに手数料として消費税1000円をつけて、1万1000円を請求する。

3) 管理会社は、オーナーから受領した1000円の消費税納税義務を負うが、手元に1万円の手数料本体は残る。

3 管理会社は、自分がオーナーから修繕を請け負い、免税事業者を下請として使うなら、オーナーの発注代行・支払い代行にした方がよい。修繕業者が免税事業者であることの不利益を免税事業者のオーナーに負ってもらえる。オーナーはこの方法でも損をしない。オーナーが負担するのは1の場合でも、2の場合でも12万1000円である。

4 ただ、1の場合は、管理会社は手数料を表に出さないで済む（オーナーに管理手数料が発注代金に含まれていることを明らかにしないで済む）。