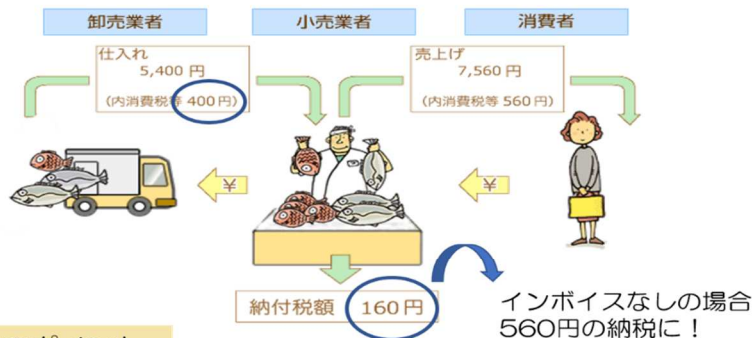


消費税インボイス制度と不動産賃貸



不動産関連のポイント

【テナントビルオーナー】

- インボイスが発行できないとテナントから消費税分値下げが強要されるリスク！
 ∴通常はインボイス発行事業者となり簡易課税適用などで対応
 ⇒テナントが簡易課税適用者の場合や実質値上げに応じてくれればOK
- 家賃に関するインボイスは契約書+登録番号の通知+通帳などでOK
 ⇒元々の契約書に消費税額の記載がないなどの場合は別途通知が必要

TAX ニュースレター

東栄税理士法人
03-5778-4722
http://toeitax.co.jp/

2022/09 月号

テナントビル貸す側と借りる側のインボイス対応は

2023/10 インボイス開始

いよいよ1年後に迫ってきた消費税のインボイス制度。最近弊社にもにわかに問い合わせが増えてきましたので今一度再確認をしたいと思います。ただそもそも消費税自体が複雑な制度で、インボイス制度は個人事業主などの小規模事業者を狙い撃ちした制度ですから、このような事業者全てに制度を理解させ対応させるのは難しい問題で既に混乱が生じています(2018/8、2021/10参照)。今回はその中でテナントビルオーナー及びテナントの対応を解説します。

通常、テナントビルの賃貸借は最初に契約を締結するだけで毎月請求書を発行することはなく、あとは口座引き落としか振込み、という対応でしょう。インボイスが始まったら請求書を毎月出さないといけないと勘違いしている方もいますが、それはさすがに不要です。具体的には、お互いの名称、登録番号、取引内容、取引金額、消費税額及び税率は契約書により、取引年月日は通帳により把握し、合

従来からのテナント対応は

なお、振込みの場合は原則として銀行が発行する振込金受取書が必要と国税側がアナウンスしているので念のため保存しておいた方がいいでしょうが、前述の契約書と通帳で要件は満たすはずなので不要ではないかと考えます。

問題は契約を大分前にしてインボイス対応がされていない契約書の場合です。この場合は、テナントビルオーナーは登録番号や消費税額及び消費税率を別途通知するか、当該事項を記載した覚書等を締結してはなりません。いずれにしても今後締結する契約書はインボイス対応ができていない内容にしないと二度手間になりますので注意しましょう。一方、借りる側(テナント)はオーナーが対応してくれない(またはインボイス事業者でない)可能性がありますので、自らオーナーにアプローチしインボイス対応を促す必要があります。もしインボイス対応してくれないのであれば消費税分値下げ交渉が可能です。

今月のコメント

趣味の海外サッカー(マンUですが)は今年からSPOTVという配信会社に変わりました。この会社どうやら小規模な会社のように少し心配していたのですが、第1節の配信は正直散々な出来でSNSでも炎上し苦情が殺到していたようです。今後が心配になったのですが、第2節から一気に改善され何の問題も無くなりました。個人的にはあとは何らかの形で大画面のテレビに映せるようにしてほしい、というくらいでしょうか。それにしてもSPOTVのこの早急な対応には驚きました。小規模な会社の利点を活かし、社内で会議を重ねるよりもまずはサービスを開始してしまい改善点はSNS等で顧客から吸い上げそれを早急に反映させる、という手法はとても参考になります。私が提唱している「1億総個人事業主時代」とは、あらゆる事業がITを活かすように柔軟な対応ができる小規模な事業体のまま事業活動を行っていくという未来です。

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

東栄税理士法人