

COLUMN 消費税の税制改正 ①

インボイス制度、大家さんへの影響は？

令和5年10月から**インボイス制度**が始まります。消費税は、免税事業者だから関係ない、と思っていませんか？ 免税事業者の大家さんへ、影響がある制度なのです。次の**5つのポイント**を、理解しておきましょう。

■免税事業者に影響がある

住宅用の家賃は非課税取引のため、消費税はかかりません (P.37 参照)。非課税の家賃収入のみの場合は、インボイス制度の影響はありません。

課税取引となる賃貸料収入 (店舗や駐車場など) があり、消費税の課税売上高が年間 1,000 万円以下で、免税事業者となっている大家さんへ影響があります。

■インボイス登録は、課税事業者のみ

インボイス (適格請求書) の発行事業者の登録には、課税事業者であることが要件になっています。つまり、**消費税を納税すること**になります。

※免税事業者が課税事業者になるには、消費税の「課税事業者選択届出書」を提出します (P.38)。インボイス制度による経過措置として、令和5年10月～令和11年9月30日までの日の属する課税期間中に登録する場合は、届出書の提出が不要になります。

■インボイスの登録は任意

インボイス制度が始まるから、免税事業者は課税事業者になって、インボイスの発行事業者登録をしなければならない、ということではありません。**登録は義務ではなく任意**です。判断は、個々の大家さんに委ねられています。

■インボイスがないと、借主は「仕入税額控除」ができない！

任意であれば、登録しなくても…、というわけにはいきません。なぜなら、「登録事業者が発行するインボイス (適格請求書) や領収書がないと**仕入税額控除ができない**」というルールになるからです。

仕入税額控除とは、消費税の納税額を、原則 (一般課税) で算出する際に、課税売上の消費税額から課税仕入れの消費税額を差し引くことを言います。借主が、簡易課税 (P.41 参照) を選択している場合は、みな

し仕入率を使って「仕入税額控除」を計算するため、影響はありません。

例えば、テナントの家賃を月 100 万円とした場合、大家さんが消費税込で 110 万円を請求しても、借主は消費税 10 万円を仕入税額控除ができます。しかし、インボイス制度導入後は、大家さんがインボイス（適格請求書）の発行事業者の登録を行っていないと、10 万円の仕入税額控除ができなため、借主が、消費税分を負担する（納税額が増える）ことになります。

■インボイス制度によって「益税」がなくなる

インボイス制度の本当のねらいは、益税をなくすことにあります。消費税を受け取ってしながら、免税事業者の大家さんは、消費税を納めなくてよいため、これが益税（大家さんの利益）になっていました。

インボイス制度の導入によって、大家さんが免税事業者のままの場合は、借主（テナント入居者など）が実質的に消費税を負担する。大家さんがインボイス登録して課税事業者になれば、大家さんが消費税を納税。いずれでも消費税は徴収されます。つまり、益税がなくなる、ということになります。

消費税を納めるか、 家賃を減額するかの選択

インボイスが開始されると、テナントの借主は次のように行動し、大家さんは、選択をしなければならない事態が起こります。

選択を迫られる大家さんは、店舗・事務所利用での賃貸料のほか、駐車場収入、太陽光発電収入など、消費税の課税売上が（少額でも）ある場合です。

■借主が取る行動

- ・退去して、インボイス登録している貸主の物件を借りる
- ・大家に消費税分を減額するように要求する

■大家さんの選択肢

- ・課税事業者となって、インボイスの登録事業者となる
- ・家賃のうち消費税分を減額する

⇒「大家さんのインボイス Q&A」を、P.208 へ掲載しています。