

賃貸経営のお役立ち情報を三菱地所ハウスネットからお届けします

ハウスネット News

[ハウスネットニュース]

2

2023
February

2023年10月から制度開始！

「インボイス制度」の 概要と貸主として 取るべき対応

お役立ち情報

「宅配ボックス」の
基礎知識

2023年10月から制度開始!

「インボイス制度」でどう変わる?

1 インボイス(適格請求書)の要件

現行の「区分記載請求書」に、項目が追加



2 消費税額控除の仕組み

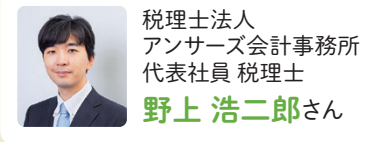
インボイスがないと消費税額が控除できない



仕入に係る税額控除を受けるためには、適格請求書(インボイス)の保存が必要。インボイスがないと仕入側は消費税額の控除が受けられず、負担が増えてしまう。免税事業者は発行できない

「インボイス制度」って何?と思うているオーナー様も多いのではないのでしょうか。実は大いに影響があるオーナー様もいればまったく関係ない立場の方もいます。ややこしいこの制度に関して、税理士の野上浩二郎さん監修のもとに解説します。

「インボイス制度」の概要と貸主として取るべき対応



仕入税額控除を受けるためにインボイスが必要となる

「インボイス制度」の正式名称は、「適格請求書保存方式」です。現在、事業者が支払う消費税は、「売上に係る消費税額」から「仕入に係る消費税額」を差し引くことで算出されています。インボイス制度が開始されると、事業者が仕入税額控除を受けるためには、インボイス(適格請求書)という正式な書類を受け取り、保存することが必要です。インボイスには、現行の区分記載請求書に、「税率ごとの消費税額及び適用税率」と「発行した事業者の登録番号」等が記載されることになります。

消費税の納付義務はありません。

「つまり、インボイスを発行することができない免税事業者が相手だと、買い手は仕入税額控除が受けられなくなり、税負担が増えてしまうことになるのです」(野上さん)

もちろん、免税事業者であっても、課税事業者選択届を提出することで登録申請はできるようになります。ただし、そうなると、これまで消費税免除のために手元に残っていた消費税額分を受け取れなくなる可能性があります。

課税売上があるオーナー様は影響を受ける可能性あり

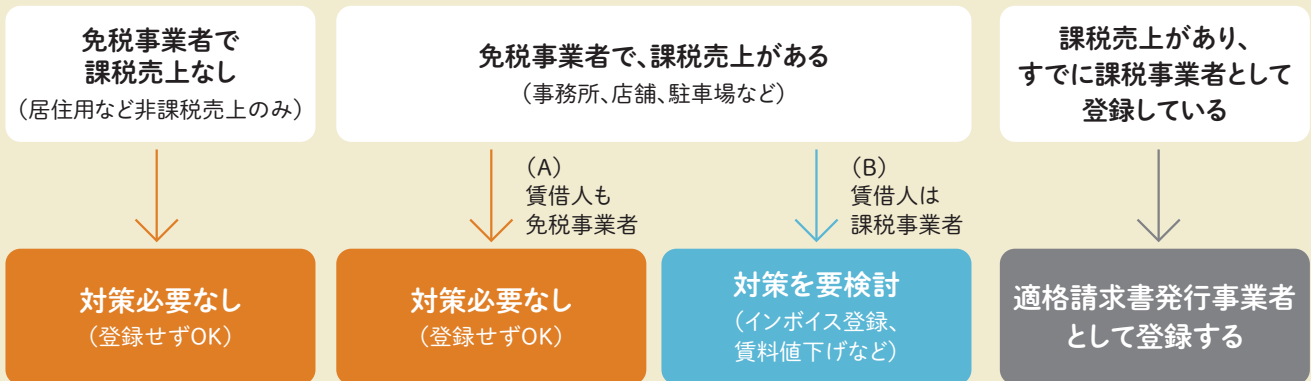
注意してほしいのは「課税売上」の有無です。図1に課税売上と非課税売上の項目を挙げていますが、一つ(少額)でも課税売上の項目があると影響が出てきます。次に図2をもとに説明します。免税事業者で、収入が居住用賃貸住宅のみ、あるいは事務所や駐車場等の課税売上があっても賃借人が免税事業者なら、インボイス制度の影響は受け

図1 不動産経営にかかる課税・非課税売上の分類

課税売上	非課税売上
<ul style="list-style-type: none"> ●店舗・事務所等の賃料・共益費、礼金、更新料 ●居住用の賃貸借契約に付随していない駐車場の賃料、礼金、更新料 ●賃借人負担分の原状回復工事費用 ●法人・個人事業者による建物の売却金額 	<ul style="list-style-type: none"> ●居住用の賃料・共益費、礼金、更新料 ●居住用の賃貸借契約に付随している駐車場の賃料、礼金、更新料 ●借地の地代 ●個人による自宅の売却金額 ●土地の売却金額

図2 対策が必要？ そのままで大丈夫？ 対応早見表

【タイプ別に対策の必要性を確認しよう】



ません。また、すでに消費税の課税事業者であれば、デメリットはありませんので、インボイス制度への登録を進めてみてください。

対策が必要となってくるのが、オーナー様が免税事業者で課税売上があり、賃借人が課税事業者である場合です。賃借人が仕入税額控除を受けるにはインボイスが必要なので、インボイス制度への登録や消費税額分の賃料値下げ等を検討しなければなりません。そこで、免税事業者のままているか、課税事業者となるかの判断を迫られます。

「実際には、現在の賃借人それぞれに、免税事業者かどうかを確認することは難しいと思います。また、免税事業者のまましていると、賃借人課税事業者からインボイス発行を求められ、応じないと賃料の値下げを要求されたり、課税事業者が経営する物件に転居されたり、という可能性もあります」(野上さん)

一方、課税事業者になっても10%まるまる消費税を納付するわけではなく、経費の額によっては、1%

2%ほどの納付でも可能です。

「面倒な帳簿作成が煩わしい方は、仕入額を売上額の一定割合とみなし、控除額を簡単に計算する簡易課税制度を選択できます。不動産賃貸管理業の場合、経費を4割として計算します」(野上さん)

**経過措置期間もあるので
検討は慎重に**

2023年10月1日から適格省求書発行事業者としてインボイスを発行する場合、同年3月31日までに税務署のインボイス登録センターに届け出る必要があります。結論が出ていないなら早めの行動をおすすめします。ただし、制度開始から6年間は経過措置があり、課税事業者が免税事業者から仕入れた場合、3年間は80%、その後の3年間は50%の割合を仕入税額として控除できます。

「オーナー様は賃借人との信頼関係が大事ですから、管理会社を通じて賃借人と交渉するなどして、様子を見てみてください」(野上さん)

コロナ禍でさらなるニーズの高まり！ 「宅配ボックス」の基礎知識

コロナ禍で非接触の受け渡しのニーズが高まり、より不可欠な設備となった「宅配ボックス」ですが、実は様々な型式があります。今回は、種類別の特徴やメリットを紹介するので、導入の参考にしてみてください

費用・防犯性・管理方法から物件に合った商品の導入を

最近では、受領印を代行する捺印システムが付いたものや、より頑丈なタイプなど、様々な特徴を持った宅配ボックスがありますが、大きくは3つの型式に分かれます。

ダイヤル式とも呼ばれる「機械式」、コンピュータで制御される「電気式」、導入の手間がない「簡易式」です。タイプ別の特徴やメリット、懸念点を知り、費用や防犯性、管理方法などを比較して、自身の所有物件に合ったタイプを選びましょう。

ちなみに、集合住宅で一般的に必要なボックス数の目安は、平均的な利用率から、機械式が世帯数の45〜50%、電気式は世帯数の20〜35%とされているので、導入する際の参考にしてください。
また導入されていない方は、ぜひ検討してみてください。

宅配ボックスの形式別比較表

	機械式	電気式	簡易式
			
	<p>【おすすめの人】 導入費用・ランニングコストを抑えたい人</p>	<p>【おすすめの人】 コストよりも管理のしやすさを優先する人</p>	<p>【おすすめの人】 コストをかけたくない、スペースがない人</p>
特徴	各ロッカーにダイヤルやテンキーが付いている。配達員は荷物を入れて暗証番号をセットし、番号を記載した配達票をポストに投函する。	液晶画面や音声案内に従って操作するタイプ。物件内で管理する「自主管理方式」と、宅配ボックス会社による「オンライン管理方式」がある。	折りたたみ式で、使いたいときに玄関ドア付近に置き、ワイヤーでつないで固定しておくタイプや、頑丈な据え置きボックスタイプなどがある。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ●電気不要でランニングコストはゼロ ●本体価格が比較的安い ●配線工事不要で導入費用が安い ●小サイズもあり、省スペースにも対応 	<ul style="list-style-type: none"> ●着荷などの履歴を残せて管理が容易 ●オンライン管理はトラブル対応が迅速 ●各戸専用の暗証番号やカードにより、盗難の心配がない ●常に施錠状態なのでいたづらされない 	<ul style="list-style-type: none"> ●未使用時は折りたたんでおける ●置いておくだけで、電気工事などの導入コストがかからない ●耐久性、撥水性があるタイプも多く、ランニングコストもゼロ
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●着荷などの履歴が残らず管理しにくい ●暗証番号を使いたくないおそれもある ●トラブルにはオーナーや管理会社が対応するしかない 	<ul style="list-style-type: none"> ●電源がない場合、配線工事が必要 ●レンタル、リースの利用料やメンテナンスなど、月額費用がかかる ●設置場所が限定されるケースが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ●荷物が入っていることが一目で分かるため、盗難のリスクも ●ポータルサイトでの「宅配ボックス」の検索対象にならない