

Esprit

HPとの連携で以前の記事や関連記事を読みやすく。
是非、HPもチェックしてください。



◀HP QR コード▶

2023.2 vol.200

住所 大阪府大阪市北区紅梅町 1-18

TEL 06-6242-8460 FAX 06-6242-8462

URL <https://www.s-tus.co.jp>

200号より紙面をリニューアル!

【インボイス制度】

登録後に対応が必要なことは？

賃借人である事業者が仕入税額控除を受けるためには、賃貸オーナーからインボイス（適格請求書）が発行される必要があります。

このインボイス（適格請求書）の発行がないと賃借人である事業者は控除を受けられなくなるという消費税のルール変更となります。

賃借人にとってデメリットになり得る制度であることから、賃貸オーナーの適切な対応が求められているわけです。

インボイス登録後の対応

インボイス発行事業者への登録を済ませた後、何をどうすればいいのか？と当社にもお問い合わせをいただいています。賃貸事業における登録後の対応については情報がまだまだ少ないようです。

インボイス制度の説明はこちら

<https://s-tus.co.jp/works/2157>



まず、インボイスを発行する際には、正確に契約内容や税率、税額を伝えるために決められた事項を記載する必要があります。

しかし、賃借人から賃料を受領する場合、定額の賃料であれば多くの場合、口座振替などを利用し、都度の請求書発行は省略していると思います。都度、請求書を発行していない場合、どうしたらいいの？という声が大半です。

そのためにすべき対策がありますが、それをお伝える前にまず、インボイスに必要な記載事項についてみてみます。

インボイスに必要な記載事項

インボイスに必要な記載項目は6点あります。それを賃貸事業にあてはめると以下になります。

- ①インボイス発行者であるオーナーさま名称と登録番号
- ②取引年月日 →賃料の場合は支払日や請求日（通帳コピー）
- ③取引の内容 →賃貸借の内容
- ④税率ごとの対価の合計額及び適用税率
- ⑤消費税額等
- ⑥相手事業者の氏名または名称 →賃借人の名称

この6点が記載された書面などを課税事業者である賃借人は保存しておく必要があります。6点すべてが記載されている必要がありますが、ひとつの書類にまとまっている必要はありません。複数の文書で記載事項を満たせばいいこととなります。

例えば、既に締結中の契約の場合、賃貸借契約に①の登録番号の記載は当然ありませんが、③の賃貸借の内容や⑥の借主の名称は記載されています。この場合、新たに契約書を締結し直す必要はなく、6つのうち不足している事項を通知し、借主がその文書を覚書として保存すればインボイスとして利用することが可能になります。

つまりは、[インボイス=請求書]だからといって、必ずしも請求書の体裁である必要はなく、6つの事項が不足なく賃借人の手で保存されていれば問題ありません。

ちなみに新規契約の場合は、②の取引年月日以外を予め賃貸借契約書に必要な事項を記載しておくことで対応することができます。※②は支払日がわかる通帳のコピーの保存で対応できます。

当社の通知段取りについて

賃借人への必要事項の通知は、覚書として不足しているインボイスの登録番号や適用税率等を記載し通知書を作成したのち、インボイスが必要であろう賃借人を選定し郵送等すれば、賃貸オーナー側の手続きは完了です。