

インボイス制度導入で 何が変わるのか？

不動産会社・SPC が準備すべきことは？



税理士法人 淀屋橋総合会計

公認会計士・税理士・不動産鑑定士 安田祐一郎

もくじ

	内容	項
第 1	インボイス制度とは	1
第 2	導入スケジュール	2
	① コーヒーブレイク（新規設立 SPC）	3
第 3	適格請求書とは	4
第 4	インボイス登録すべきか	5
第 5	インボイス制度への対応	6
第 6	請求書の電子化	7
第 7	不動産賃貸契約での適格請求書	8
第 8	任意組合のインボイス登録	9
	② コーヒーブレイク（イボ 仮の難しさ）	10
第 9	免税事業者のインボイス登録判断	11
第 10	立替取引での適格請求書交付	12
第 11	不動産売買での適格請求書交付	13

はじめに

SPC 会計で、消費税処理は重要なポイントの 1 つです。2023 年 10 月から本格導入されるインボイス制度は、従来の消費税処理や請求書等の扱いが、大きく変わります。

正確な消費税処理や請求書管理は、SPC 会計では、通常の事業会社より強く求められます。

インボイス制度の本格運用まで、しばらく時間がありますが、それに対応できる体制づくりには、一定の準備期間が必要と思われます。

本書は、このようなインボイス制度にスムーズな対応出来るように、様々なことを想定して作成しております。

万全な準備態勢を整えたい方には、是非読んでいただければと思います。

2021 年

■第1 インボイス制度とは

2023年10月より、インボイス制度が開始します。

この制度は、消費税の計算の際、取引先から『登録番号』等の記載ある『適格請求書』を入手し、保存しなければならないと改正されました。

この『適格請求書』を発行する事業者は、事前に税務署に『登録』が必要で、登録されると国税庁のホームページに掲載され、登録された事業者であるか否かも、容易に判定できるようになります。

『適格請求書』の発行事業者は、消費税の課税事業者となり、消費税申告をする事業者であります。これによって、従来、年間売上高が1000万円に満たない小規模事業者は、取引先に消費税を請求しても、消費税申告・納税をしないで、消費税分が利益となるいわゆる『益税』となっていたものを解消することがこの制度のポイントです。

『適格請求書』を発行しない事業者の場合、相手先はその事業者を支払った消費税を仕入税額控除(以下、『仕入控除』)出来ず、税負担が増えます。そのため、制度開始後は取引価格や取引継続にも影響を及ぼすことが予想されます。

【インボイス制度のポイント】

- ① 仕入控除するには、適格請求書の保存が必要
- ② 適格請求書の発行事業者は、消費税課税事業者になる。
- ③ 適格請求書を発行しない免税事業者の消費税請求は、相手先の消費税負担増を考慮しなければなりません。

■第2 導入スケジュール

インボイス制度の導入開始は、2023年10月で、しばらく日数があります。そのため、随分先のことと思いがちですが、経理作業の事務的対応のためには、一定の準備が必要です。

年 月	主な内容
2021年（令和3年）10月	登録申請受付開始
2023年（令和5年）3月	インボイス開始(2023年10月)に、登録事業者となる登録期限
2023年（令和5年）10月	インボイス制度開始

登録申請は任意で、2023年10月から、適格請求書でなければ、全額仕入控除出来ない訳ではありません。

登録申請しない事業者が発行する『適格でない請求書』でも、経過措置として、一定期間仕入控除することが可能です。一定の猶予期間の間に検討を重ねて、インボイス登録申請を判断することも一考です。

【適格でない請求書での仕入控除額（経過措置）】

期間	仕入控除出来る割合
～2023年9月	100%（現行）
2023年10月～2026年9月	80%
2026年10月～2029年9月	50%

① コーヒーブレイク

新規設立SPC

インボイス制度が開始する2023年10月から、インボイス登録事業者になるにも、2023年3月までに、税務署等に登録手続を完了しなければなりません。

一方で、SPCはプロジェクトの立ち上げに応じて、設立するので、例えば、2023年6月に新設のSPC（会社3月決算）を設立するケースもあります。そのような場合、インボイス登録は、いつまでにすれば良いのでしょうか？

このような場合、SPCの最初の消費税計算期間（例2023年6月設立のSPCで、2024年3月が最初の決算月の場合、2024年3月まで）までに、登録申請をすれば、設立時から、インボイス登録がされていると、扱われます。

インボイス登録は、基本的には事前申請となっていますが、新設法人の場合は、最初の消費税課税期間終了まで登録可能となっています。

■第3 適格請求書とは

インボイス制度開始後、消費税の仕入控除に必要な『適格請求書』とは、次のようなものです。

大きなポイントは、請求書に、事前に税務署に登録申請をして付された『登録番号（T＋法人番号）』を付すことにあります。

それ以外は、取引内容や消費税率、消費税額を明示する従来の請求書にも記載のあった内容です。

日付	品名	金額
11/1	魚 *	5,000円
11/1	豚肉 *	10,000円
11/2	タオルセット	2,000円
...		
合計	120,000円	消費税 11,200円
8%対象	40,000円	消費税 3,200円
10%対象	80,000円	消費税 8,000円

- 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 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）及び適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
- ⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

（出典 国税庁ホームページより）

【適格請求書】

- ・発行元、請求先、日付、金額、税率等は従来の請求書の記載内容と同じ。
- ・一番のポイントは、登録番号の記載
- ・登録の有無は、国税庁のホームページ等で、登録番号等で検索可能となります。

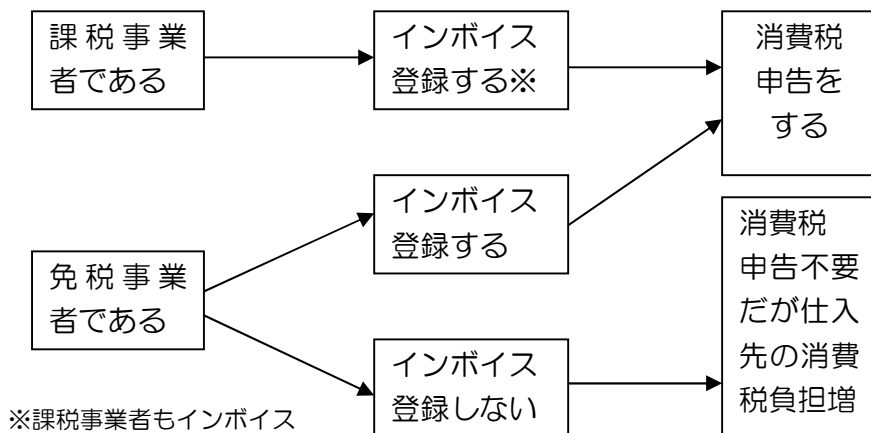
■第4 インボイス登録すべきか

インボイス登録は、あくまで任意です。課税事業者であっても、インボイス登録しないという選択肢はあります。ただ、取引先が消費税を支払っても、仕入控除に制限が掛かるので、年間売上高が、1000万円以上あるような課税事業者の大半は、インボイス登録をするでしょう。

一方で、登録するか否かの判断に迷うのは、課税事業者にならないもしくは、年度によって課税事業者・免税事業者になる規模の事業者です。

インボイス登録をすれば、課税事業者を選択することと同じことになるので、登録後は消費税申告をしなければなりません。その結果、日々の取引で課税取引か非課税取引かを区分して経理するという今までには、なかった詳細な経理処理をしなければなりません。

SPCでは、例えば、賃貸住宅を保有する不動産SPCでは、駐車場収入等の年間課税売上が1000万円に満たないケースもあります。そのようなSPCでは、インボイス登録するか否かはよく考えなければなりません。



■第5 インボイス制度への対応

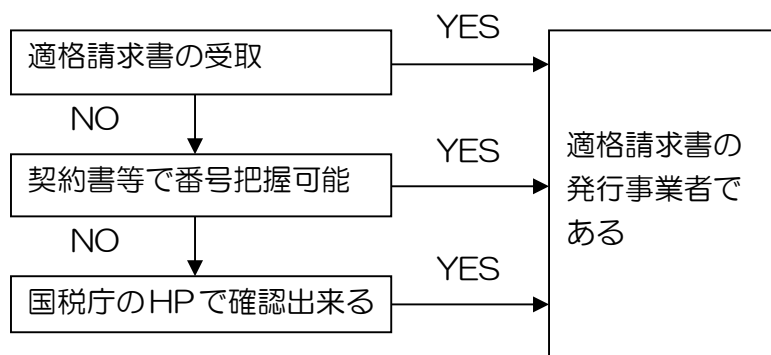
インボイス制度が開始すると、経理事務で手間を要するのが、支払取引先が、適格請求書の発行事業者であるか否かの判定です。

一定規模の事業者であれば、当然、適格請求書発行事業者でしょうが、中には小規模な事業者との取引もあると思います。継続的な取引先でなくても、**出張等で利用した**文具店や飲食店などが、インボイス登録されていない事業者に対して払った『消耗品費や会議費』と、**継続的なインボイス登録事業者**に支払った『消耗品費や会議費』とは、区別して処理しなければなりません。

そのため、取引先の分類や社内での研修等には、一定の時間を要すると思います。今回のインボイス登録制度の登録から、本格稼働まで2年の猶予を置いたのも、そのような実務的な配慮があるものと思います。

インボイス制度開始前に、登録の完了した事業者は、請求書に登録番号を付すことで、取引先は登録が完了しているか否かは、判定することが出来ます。更に、インボイス登録の有無は、国税庁のホームページで確認することが出来ます。

取引先が多数ある事業者の場合、それを調べるだけでも、大変な作業になるでしょう。



■第6 請求書の電子化

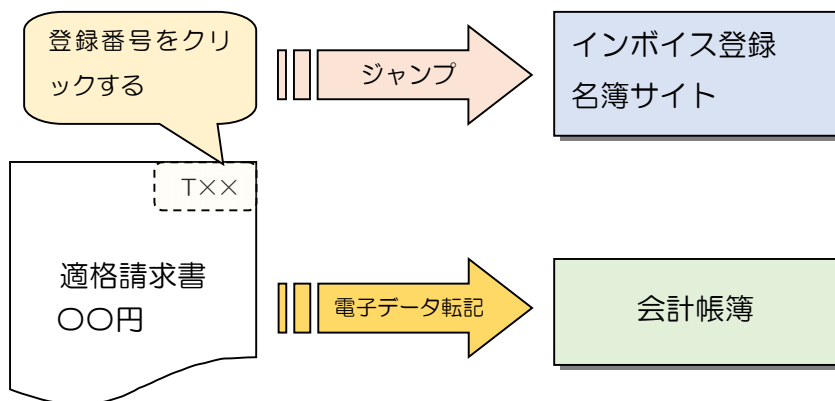
インボイス制度導入後は、会社が入手した請求書が適格請求書であるか否かが、言い換えれば請求書の発行体が、インボイス登録しているか否かを確認するという作業が増えることとなります。

また、ある時点ではインボイス登録をしていますが、将来インボイス登録を取り下げたり、逆にインボイス登録していない事業者が、将来インボイス登録をするなど、確認する作業は格段に増えることとなります。

このような実務対応のため、経理処理の際、取引先名を入力等すれば、国税庁が公表しているインボイス登録先**事業者の照会が連動する仕組み**や、**請求書を電子化**して、適格請求書の判定を容易にするなど、従来のアナログ取引や処理から、デジタル化が進む予想されます。

従来の請求書の発行や保存方法、経理処理形態を見直すことになるでしょう。

【請求書 電子化のイメージ】



■第7 不動産賃貸契約での適格請求書

不動産賃貸のように最初に契約書を交わし、その後、毎月定額（もしくは契約に定めた計算額）の賃料を支払う場合、契約書に登録番号が記載されておれば、毎月発行する請求書に、登録番号の記載はなくても良いとされています。

そのため、契約書に登録番号がある取引先は、経理処理する部門が、その内容を把握する必要があります。

国税庁が、公表しているインボイス制度に関するQ&Aでは、**【質問内容】**

不動産賃貸契約書の締結後に口座振替等により代金を支払い、請求書や領収書の交付を受けない取引の場合、請求書等の保存要件を満たすためにはどうすればよいですか。

【回答】

適格請求書として必要な記載事項は、一の書類だけで全てが記載されている必要はなく、複数の書類で記載事項を満たせば、それら書類全体で適格請求書の記載事項を満たすことになります。

上記にあるように、請求書以外の書類を通じて、仕入先に適格請求書の内容が伝われば、『適格請求書の交付』と同じ効果をもたらすとしています。

適格請求書であるか否かの判断には、複数書類（契約書と預金取引明細など）を確認しなければならないケースがあります。

【適格請求書】

- ・適格請求書の記載内容は、請求書以外の契約書等で仕入先が記載内容（登録番号等）把握出来る場合でも、仕入控除出来る。（適格請求書の交付と同じ効果をもたらす。）

■第8 任意組合のインボイス登録

不動産取引では、共有オーナー等が共同で任意組合を組織し、建物の全体の収支を、任意組合の名義で受取っているケースがあります。マンションの管理組合も、これに類似した組織です。

この任意組合は、組合員の全員が、適格請求書の発行事業者であれば、問題ないのですが、組合員が多くなると、適格請求書発行事業者以外の組合員が、混入しているケースがあります。

このケースでは、任意組合が適格請求書の発行事業者になれず、テナントに交付する賃料請求書は、『適格請求書ではない』ものになります。

従来は、任意組合から受取る賃料請求書で、消費税の仕入計上をしていた取引(テナント)が、インボイス制度が開始する2023年10月以降は、消費税の仕入控除額が制限されます。

テナントは消費税の仕入控除が制限されるため、賃料の引下げ、場合によっては賃貸契約の解除などの影響も予想されます。任意組合の運営側は、将来予想されるインボイス制度の影響を加味して、テナントと賃料等の条件交渉を進めることが必要です。

【任意組合とインボイス制度】

- ・インボイス登録がない組合員が1名でもあれば、その任意組合は、インボイス登録が出来ません。
- ・不動産取引で、任意組合を利用しているケースは、組合員の属性等よりインボイス登録出来るか判定をし、出来ない場合は、テナント等の消費税計算に影響ある旨等を伝え、備えることが必要です。

② コーヒーブレイク

インボイス制度の難しさ

インボイス制度開始後は、課税仕入取引が適格請求書に基づく取引であるか否かの判定をしなければならない点に、難しさがあります。

また、賃貸契約のように契約書を締結して、継続的に行う取引では、請求書に登録番号等がなくても、契約書に登録番号等の記載があれば、適格請求書の交付と同じ効果があるとしております。

つまり、請求書だけでなく、複数書類を確認しなければならないケースもある点が経理作業を煩雑化している要因です。

また、単発の取引（例 領収書のみ受取る取引）では、その相手先が、適格請求書の発行事業者であるか否かを調べる必要があります。もし、相手先が適格請求書発行事業者であっても、登録番号の記載漏れであれば、領収書等を再発行していただくなども必要です。

少額な取引ほど、インボイス制度に該当するか否かの判断が難しいケースが多くなり、経理事務が煩雑になることが見込まれます。

大規模な会社であれば、少額払が多い営業担当者にも、インボイス制度の概要を伝える研修も必要と思います。

■第9 免税事業者のインボイス登録判断

今、消費税の免税事業者は、制度開始後は免税事業者を維持してインボイス登録を受けることは出来ません。インボイス制度の趣旨は、免税事業者の益税部分を極力なくすことにあります。

インボイス登録を受けていない事業者は、制度開始後は、取引先の消費税負担増のため、取引価格や取引継続の可否にも影響を及ぼすことが予想されます。

免税事業者にとっては、インボイス登録するか否かは、将来の事業運営にも影響するマターでもあります。ただ、取引先には、免税事業者であっても引き続き、同条件で取引を継続する場合も、あります。免税事業者は取引先の意思を確認などして、慎重な判断が必要です。

例えば、免税事業者を選択できる小規模事業者でも、他にはない技術力や製品を供給している場合、取引先は仕入控除出来なくても、引続き取引を継続することも考えられます。

【免税事業者とインボイス制度】

・免税事業者が、インボイス登録するか否かは、取引先との関係や自社の提供するサービスの内容や質などを考えて、判断しなければなりません。

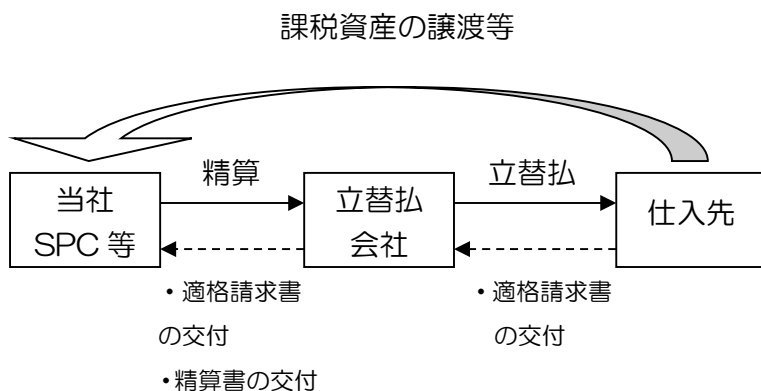
■第10 立替取引での適格請求書交付

SPC 案件の場合、不動産会社が一旦立替えた取引を、SPC が組成された後に、SPC に立替金請求し精算するケースがあります。それ以外でも、PM（不動産管理）会社が立替えた費用を、1ヶ月分をまとめてSPC に請求するケースもあります。

SPC 案件に限りませんが、立替取引は、どのような会社でも発生しうる取引です。この立替取引では、立替払をした会社は、精算をした当社（SPC）に対して、仕入先から交付を受けた『適格請求書（写）』と精算内容を記載した『精算書』の交付が必要となります。

例外的に、立替払の取引が多数で、『適格請求書（写）』の交付が困難な場合は、『精算書』に『適格請求書』の記載事項全てが、記載されていれば、『精算書』のみの交付も可能です。

立替取引であっても、取引先と直接取引した場合に入手する『適格請求書』に相当する資料を入手することが、仕入控除の要件になっております。



■第11 不動産売買での適格請求書交付

不動産売買で、契約書の売買代金欄に『土地・建物（消費税込） 1 億円』と税込金額でも、内訳の消費税額が、明示されていないケースがあります。

インボイス制度が本格導入されると、消費税額が明示されない取引は、仕入控除出来ないことが明確になります。

SPC が取引するような一定規模以上の不動産取引では、土地・建物・消費税額が明示されていることが一般的ですが、少額取引では、税込金額のみが記載されている売買契約書も散見されます。

このような契約書の記載方法は、インボイス制度が本格稼働すると、買主が仕入控除出来なくなります。

例外のケースとして、個人が所有する中古住宅やマンションを、宅建業者が買取り、転売するケースがあります。このような場合、個人がインボイス制度の登録をして、適格請求書の交付を受けることは、事実上不可能です。この場合、適格請求がなくても、会計帳簿に、消費税額を記載することで、仕入控除が出来るとしています。

【帳簿のみの保存で仕入控除が認められる場合】

・宅地建物取引業を営む者が適格請求書発行事業者でない者から棚卸資産（中古住宅等）を取得する取引

（出典：適格請求書等保存方式が導入されます。（国税庁 2020 年 6 月 抜粋））

◆おわりに

最後までお読みいただき、ありがとうございます。

2023年10月から開始する『インボイス制度』は、SPCにも少なからず影響を及ぼします。

本格導入まで、しばらく時間がありますが、影響は多方面に及ぶことから、早めの準備が大切です。

特に、免税事業者を選択する可能性あるSPCや不動産会社の場合、インボイス登録するか否かは、大切な判断事項です。

最適な判断をするには、制度内容を理解し、自社の状況を十分把握することが大切です。

本書が、皆様のインボイス制度への理解の一助になれば幸いです。

■税理士法人淀屋橋総合会計のご案内

淀屋橋総合会計は、税理士事務所と不動産鑑定事務所を併設したSPC案件を得意とする会計事務所です。

本書に、記載した内容の他にも、SPCに役立つ情報を提供しております。

是非、弊事務所のホームページもご覧ください。

【淀屋橋事務所】

〒541-0043

大阪府中央区高麗橋 4-3-7 北ビル 7階

税理士法人 淀屋橋総合会計

TEL 06-6208-2018 FAX 06-6208-2020

<http://www.yodoyabashisogo.com>

【奈良事務所】

〒639-0223

奈良県香芝市真美ヶ丘 2-7-20

TEL 0745-78-0883 FAX 0745-78-2686

<https://www.yodoyabashisogo-nara.com/index>

【淀屋橋事務所】 ホームページのQRコードは、こちらです。



著者略歴

安田 祐一郎（公認会計士、不動産鑑定士、税理士）

平成 3 年 大阪府立大学経済学部卒業

日本政策金融公庫、新日本監査法人、りそな銀行、有限責任監査法人トーマツ勤務を経て、平成 16 年 淀屋橋総合会計を設立。平成 21 年より不動産鑑定業務も開始。

税理士法人淀屋橋総合会計では、不動産投資家、不動産業者、不動産投資ファンド（SPC）や太陽光発電投資スキームの会計・税務・アドバイス等を行っています。