



不動産実務セミナー2022

～令和5年10月1日開始！～

インボイス制度の概要と 事業者の対応における留意点

講 師

税理士 菊地 則夫 氏
(税理士法人スマートシンク 代表)

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

消費税の納税義務のある者

1.基準期間により課税事業者となる者

個人 その年の前々年の課税売上高 **> 1千万円**

法人 その事業年度の前々事業年度の課税売上高 **> 1千万円**

※1年未満の事業年度の場合等、一部例外あり

2.課税事業者選択届出書を提出した者 等

(注) 課税売上高とは非課税売上高以外の売上高をいいます
なお、非課税売上高には下記が含まれます

- ① 土地の譲渡・貸付け
(駐車場などの施設としての貸付けを除く)
- ② 住宅の貸付け
- ③ その他一定の取引

消費税の課税売上・非課税売上とは

取引の中に、インボイスに該当するものがあるか検証してみましょう

《不動産業：課税・非課税の分類》

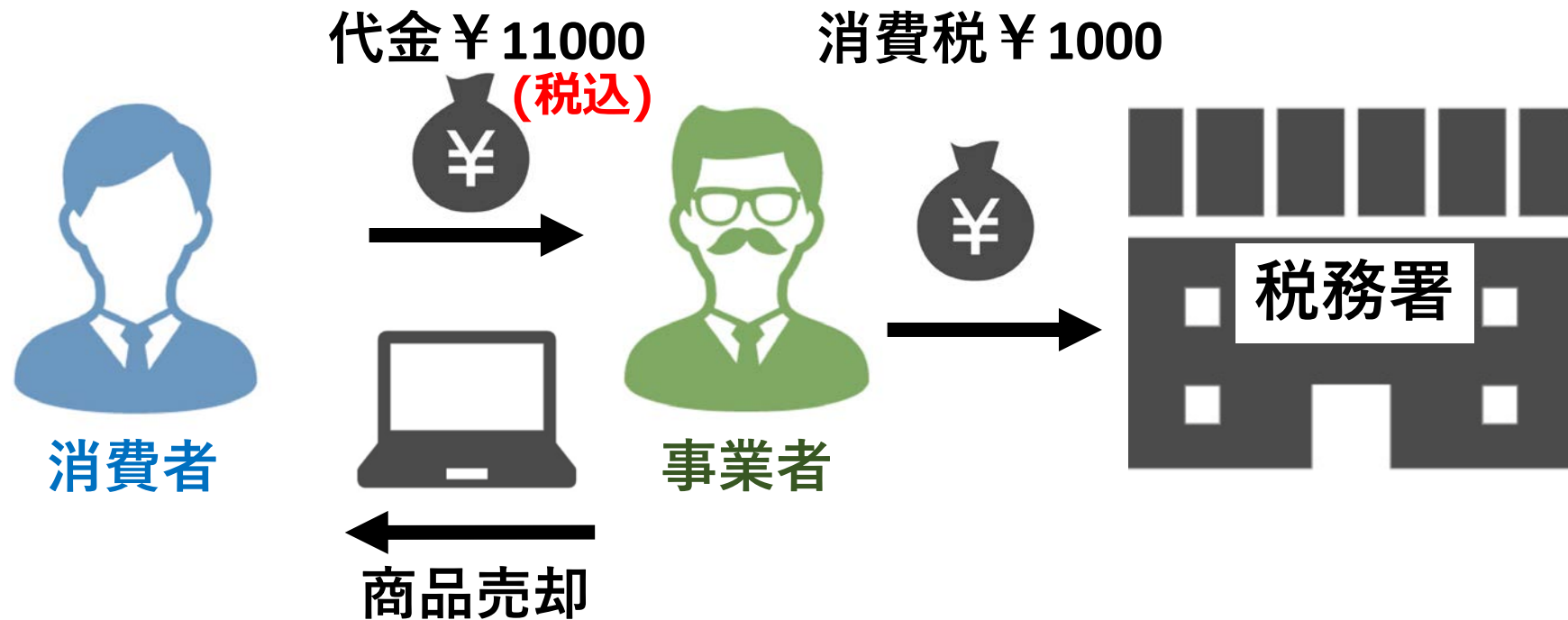
項目	課税売上になるもの	非課税売上になるもの (対象外を含む)
建物の賃貸収入	店舗、事務所、工場等の賃料・共益費、礼金、更新料	居住用の賃料・共益費、礼金、更新料
駐車場の賃貸収入	駐車場の賃料、礼金、更新料 ※居住用の賃貸借契約に付随していない場合(注)	居住用の賃貸借契約に付随している駐車場の賃料、更新料 (注)
土地の賃貸収入	1か月未満の一時貸し代	借地の地代
共益費と別で徴収する電気代や水道代	『賃借人から徴収する金額』と『賃貸オーナーが支払う金額』に差額がある場合	賃借人から預り金処理している場合 ※単なる立替金で、差額が生じない場合
賃貸物件経営の売上	賃借人負担分の原状回復工事費用 (非居住用、居住用どちらも)	—
建物の売却金額	法人・個人事業者による売却金額 ※賃貸物件も含む (非居住用、居住用どちらも)	個人による自宅売却金額
土地の売却金額	—	土地の売却金額

(注)居住用の賃貸借契約に付随する駐車場とは、次のすべてに該当するものをいいます。要件を満たした場合、駐車場賃料を居住用賃貸住宅の賃料に含めることで、非課税となります。

- (1)集合住宅に係る駐車場で、入居者1戸当たり1台以上の駐車スペースを確保
- (2)自動車の保有の有無にかかわらず割り当てられる等で賃料とは別に駐車場使用料を収受していない

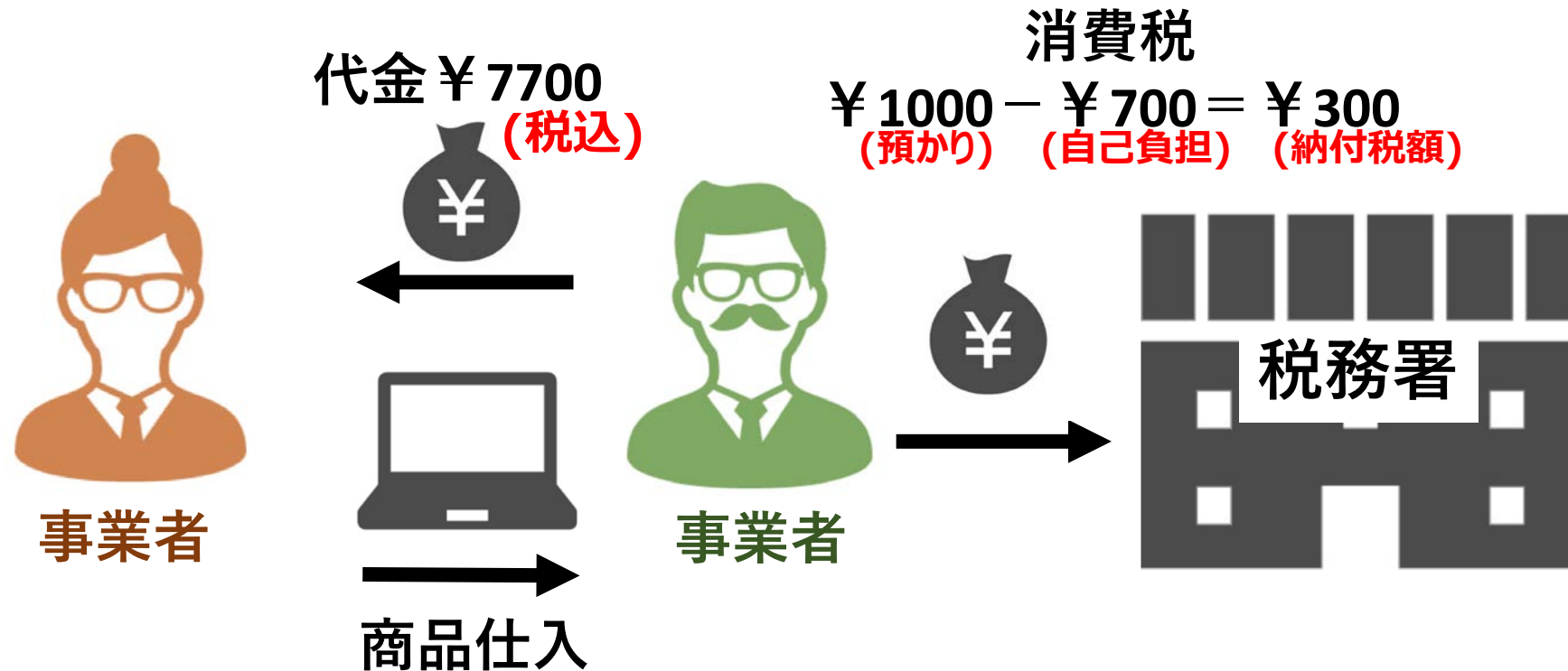
消費税の仕組み

消費税とは、消費者が負担した消費税を
事業者が預り、
事業者から国に納付される税金です



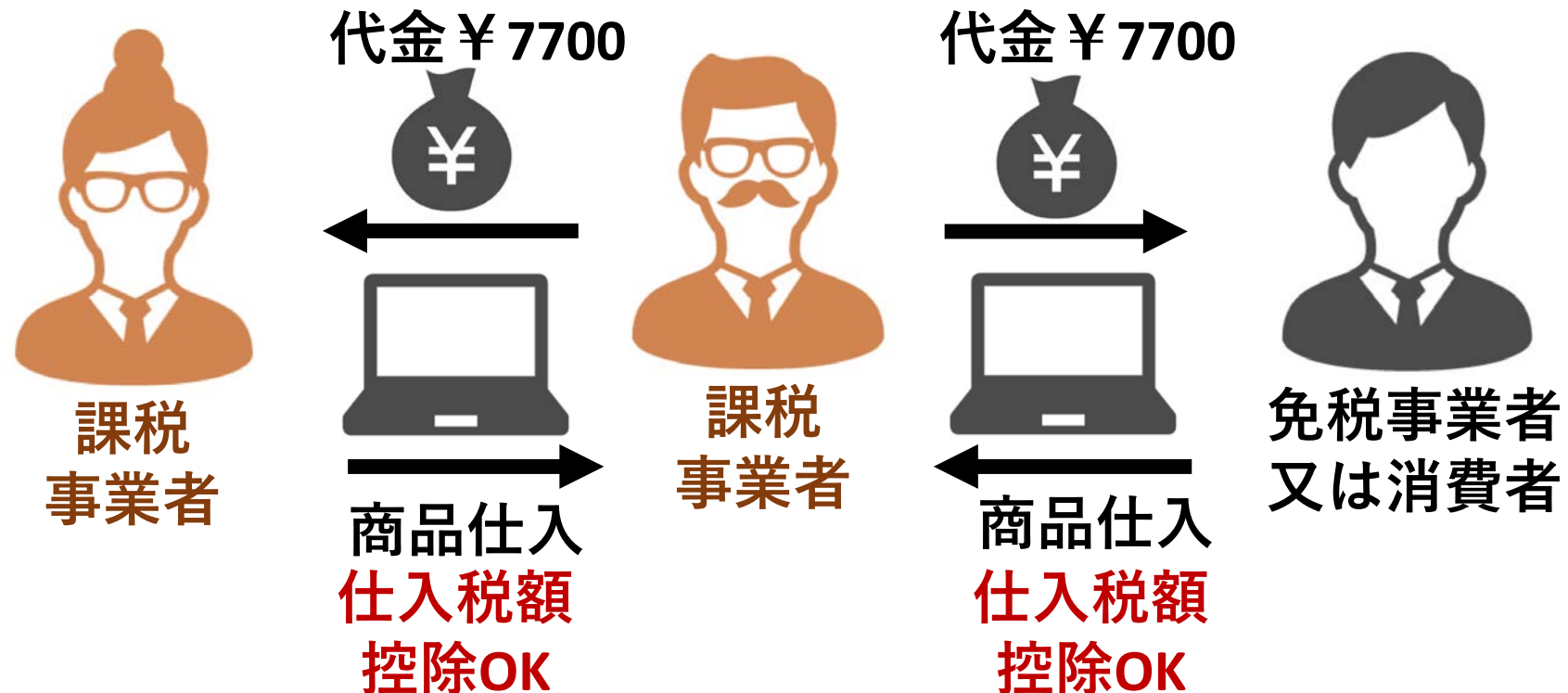
仕入税額控除の仕組み

仕入税額控除とは、
事業者が預かった消費税から
仕入れなどで負担した消費税を控除することをいいます



これまでの仕入税額控除

これまで消費税の納税義務のある事業者（課税事業者）は、
課税事業者からの仕入れはもちろんのこと、
消費税の納税義務のない者（免税事業者、消費者）からの
仕入れについても仕入税額控除ができました



インボイス（適格請求書）制度とは

＜買手＞仕入税額控除のために、売手から交付を受けたインボイスを保存する必要があります。

＜売手＞インボイスを交付するためには、事前にインボイス発行事業者（適格請求書発行事業者）の登録を受ける必要があります、登録を受けると、課税事業者として消費税の申告が必要となります

売手・貸主・サービス提供者
（インボイス発行事業者）

買手・借主・サービスの受け手側
（課税事業者）



インボイス発行

インボイス保存

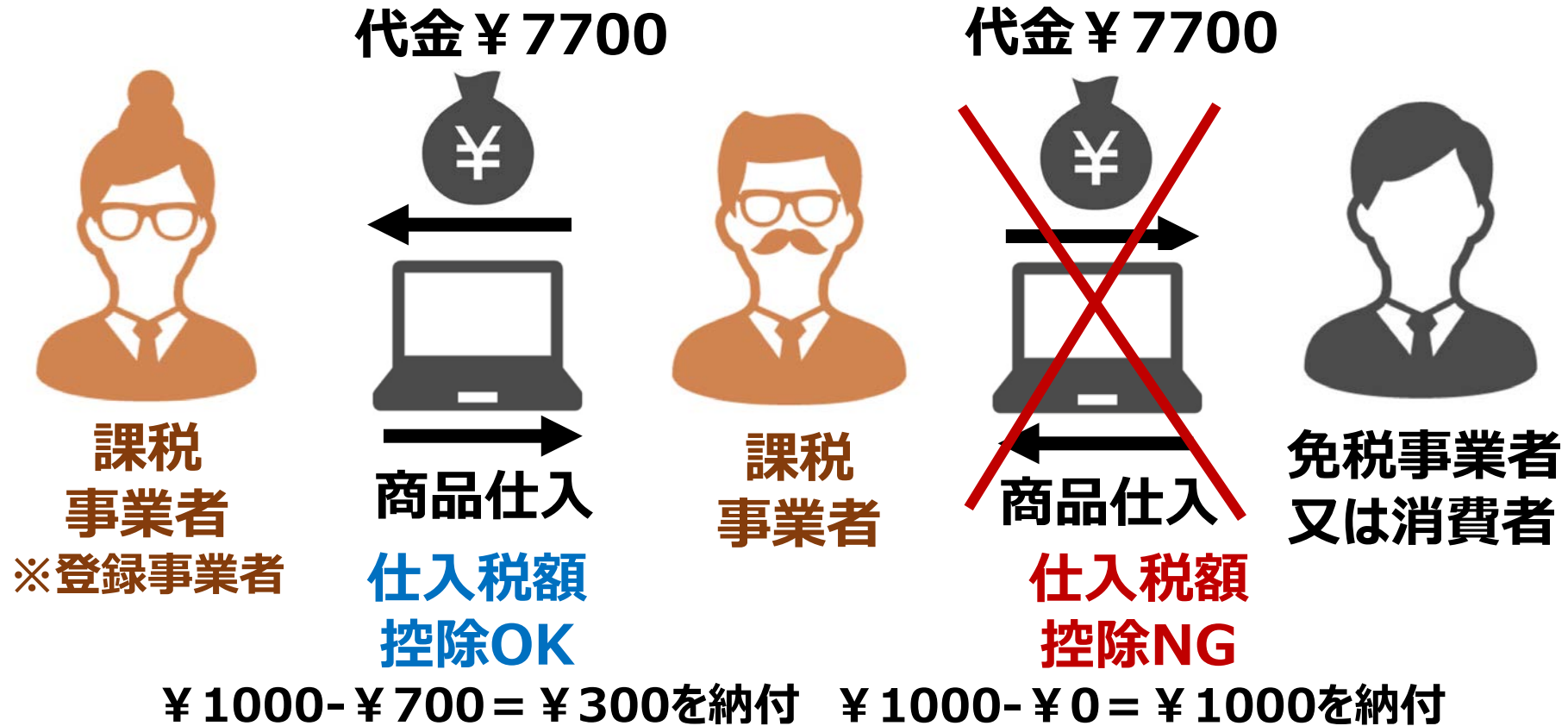


課税事業者として
消費税申告

仕入税額
控除OK

インボイス（適格請求書）制度

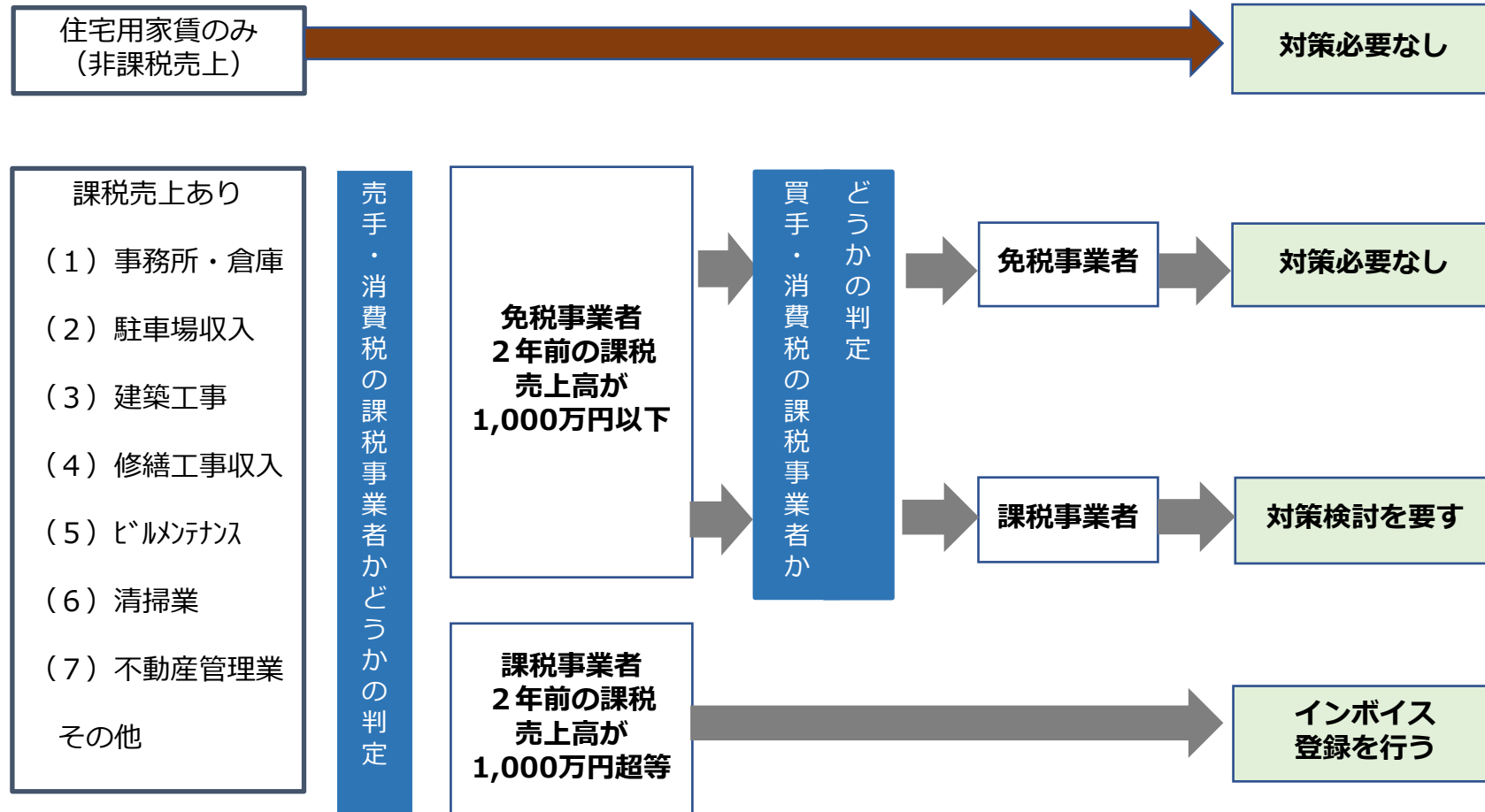
インボイス制度では、これまで仕入税額控除が認められていた
免税事業者・消費者からの仕入れの仕入税額控除ができなくなります



※登録事業者とは、国税庁に自社の情報を登録し、登録番号の発行を受けている課税事業者のこと

適格請求書発行事業者になるかどうかの判定

取引の中に、インボイスに該当するものがあるか検証してみましょう



インボイスの記載事項

「インボイス」という名称の書類を新たに作成する必要はなく、
現在の請求書や領収書等に不足する項目を追加するイメージです。

※ 下線部は、特に注意する項目です

※ 登録番号は、登録後に税務署から通知される番号です

The diagram shows a sample invoice form titled '請求書' (Invoice). It includes fields for the recipient (①), date (②), seller name and registration number (④), and a table of items (⑤). At the bottom, it shows tax calculations categorized by rate (③) and a summary of taxes by rate (⑥).

日付	品名	金額
11/1	魚 ※	5,000円
11/1	豚肉 ※	10,000円
11/15	割りばし	1,000円
11/29	タオルセット	2,000円

※ 軽減税率対象

税率	対象金額	消費税
8%対象	15,000円	消費税1,200円
10%対象	3,000円	消費税 300円

- ▶ 様式の定めはなく、また手書きであっても、上記（①から⑥）の記載事項を満たしたものであればインボイスになります（請求書に限られません）
- ▶ 現在売上先に交付している全ての書類をインボイスに対応する必要はありません
どの書類をインボイスとするか、売上先とも相談しながら準備を進めましょう
- ▶ 売上先が「仕入明細書」などの形で作成する書類も該当します

インボイスの記載事項

1. インボイス登録番号を記載する者

契約の種類	売手(サービスを提供する側)	買手(サービスを受ける側)	インボイス登録番号を記載する者
賃貸借契約	賃貸オーナー	賃借人	賃貸オーナー
転貸借契約	サブリース会社	転借人	サブリース会社
管理委託契約	管理会社	賃貸オーナー	管理会社
マスターリース契約	賃貸オーナー	サブリース会社	賃貸オーナー
業務委託契約	工事業者等	管理会社・サブリース会社	工事業者等

2. 媒介者交付特例

※不動産会社等が賃貸オーナーを代理して、インボイスを提供することが可能です。

- ①賃貸オーナー及び不動産会社等が共にインボイス登録をしていること
- ②賃貸オーナーが不動産会社等に自らがインボイスの登録を受けていることを取引前までに通知

3. 代理交付

不動産会社等(受託者)が賃貸オーナー(委託者)を代理して賃貸オーナーの氏名・名称、インボイス登録番号を記載した賃貸オーナーのインボイスを賃借人に交付することが可能です。

(上記2.3共に消費税法施行令70の12①、インボイスの交付、保存等が要件)

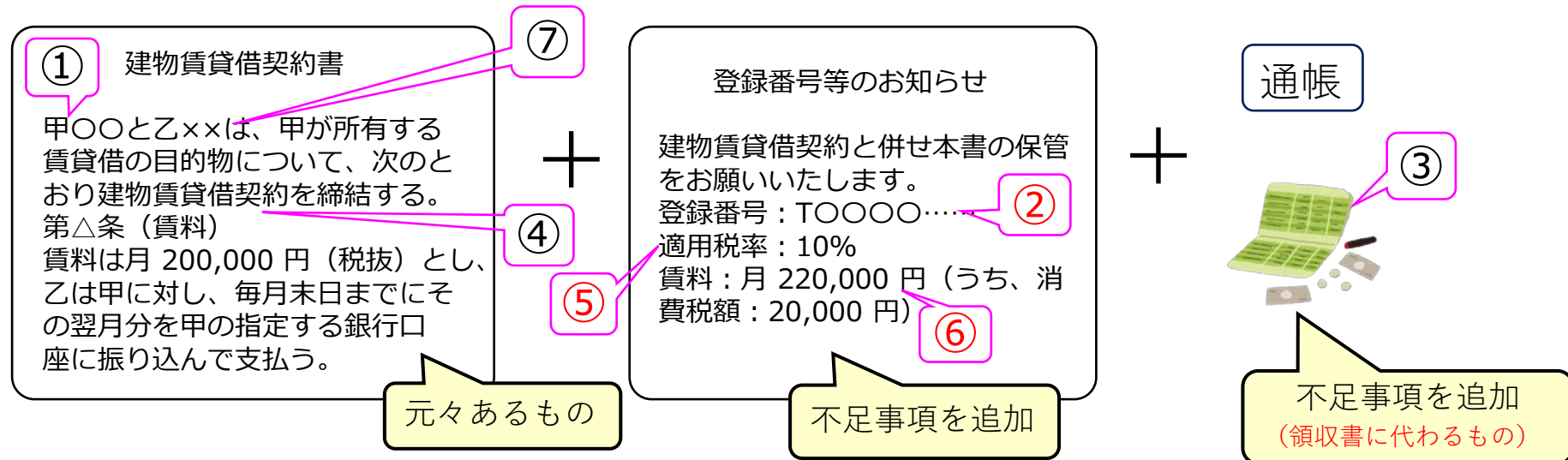
インボイスの記載事項

◎ 賃貸借契約（事業用）における記載例 1

（1）不動産賃貸業のインボイスに必要な記載事項

- ① 発行者（大家さん）の名称
- ② 登録番号
- ③ 取引年月日（賃料の場合、支払日や請求日）
- ④ 取引（賃貸借）の内容
- ⑤ 税率ごとの対価の合計額及び適用税率
- ⑥ 消費税額等
- ⑦ 取引の相手方（借主）の名称

（2）請求書・領収書を発行しない既存契約については、不足事項を通知



インボイスの記載事項

◎ 賃貸借契約における記載例 2

(3) 不足事項の通知例

① 毎月請求書を発行する場合

(通知文例)

登録番号等のお知らせ

令和5年10月より、インボイス制度（適格請求書等保存方式）が開始されることに伴い、消費税の課税事業者が仕入税額控除を適用する要件として、適格請求書等（いわゆる「インボイス」）の保存が義務付けられます。

この適格請求書等の発行は適格請求書発行事業者に限られるため、今般、私も適格請求書発行事業者の登録を完了いたしました。以下にその登録番号を通知申し上げます。

1. 登録番号は下記のとおりです。ご査収の程お願い申し上げます。

登録番号：T

登録年月日：令和 年 月 日

不足事項を追加

2. 本制度開始後に発行する請求書等には、適格請求書等保存方式に従い、適用税率及び消費税額等を記載いたします。ご確認の程、お願い申し上げます。

インボイスの記載事項

◎ 賃貸借契約における記載例 2

(3) 不足事項の通知例

② 毎月請求書を発行しない場合

(通知文例)

登録番号等のお知らせ

令和5年10月より、インボイス制度（適格請求書等保存方式）が開始されることに伴い、消費税の課税事業者が仕入税額控除を適用する要件として、適格請求書等（いわゆる「インボイス」）の保存が義務付けられます。

この適格請求書等の発行は適格請求書発行事業者に限られるため、今般、私も適格請求書発行事業者の登録を完了いたしました。以下にその登録番号及び制度開始に伴う必要事項を通知申し上げます。確認の上、当文書を覚書として、不動産賃貸借契約書とともに保存いただきますようお願い申し上げます。

1. 登録番号は下記のとおりです。ご査収の程お願い申し上げます。

不足事項を追加

登録番号：T

登録年月日：令和 年 月 日

2. 年 月 日に締結いたしました不動産賃貸借契約書につきまして、本制度に対応すべく、上記登録番号とともに、以下を追記いたしますことを通知申し上げます。

- ・ 賃料（土地（更地））
月額 円 （消費税非課税）

- ・ 賃料（事務所）
適用税率 10%※
月額 円 （うち、消費税額 円）

不足事項を追加

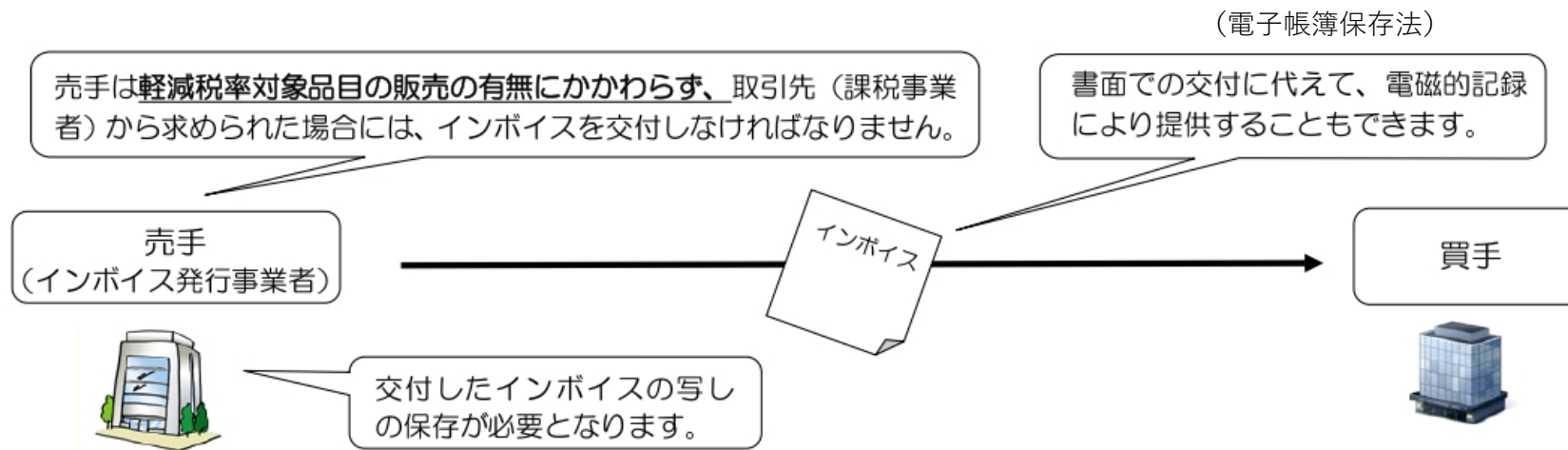
※ 適用税率は現行法によるものです。改正の際は、改正に従い税率を変更いたします。

3. 本制度開始後は、不動産賃貸借契約書、当文書（覚書）及び通帳における引き落しの記録をもって、適格請求書（インボイス）とさせていただきます。ご理解の程、お願い申し上げます。

インボイス発行事業者の義務（売手側の留意点）

インボイス発行事業者には、取引の相手方（課税事業者に限ります）の求めに応じて、下記の義務が課されます。

- ① インボイスを交付する義務
- ② 交付したインボイスの写しを保存する義務



仕入税額控除の要件（買手側の留意点）

インボイス制度の下では、①一定の事項を記載した帳簿及び②請求書等の保存が仕入税額控除の要件となります。

（帳簿の記載事項）

- ①課税仕入れの相手方の氏名又は名称
- 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対価の額

《帳簿の記載例》

総勘定元帳（仕入） ③ ※は軽減対象				
XX年 ②月 日	① 摘要 ③		税区分	借方(円)
11 30	△△食品㈱	食料品※	8%	86,400
11 30	〇〇商事㈱	文房具	10%	④ 44,000

売手

買手

電磁的記録による保存



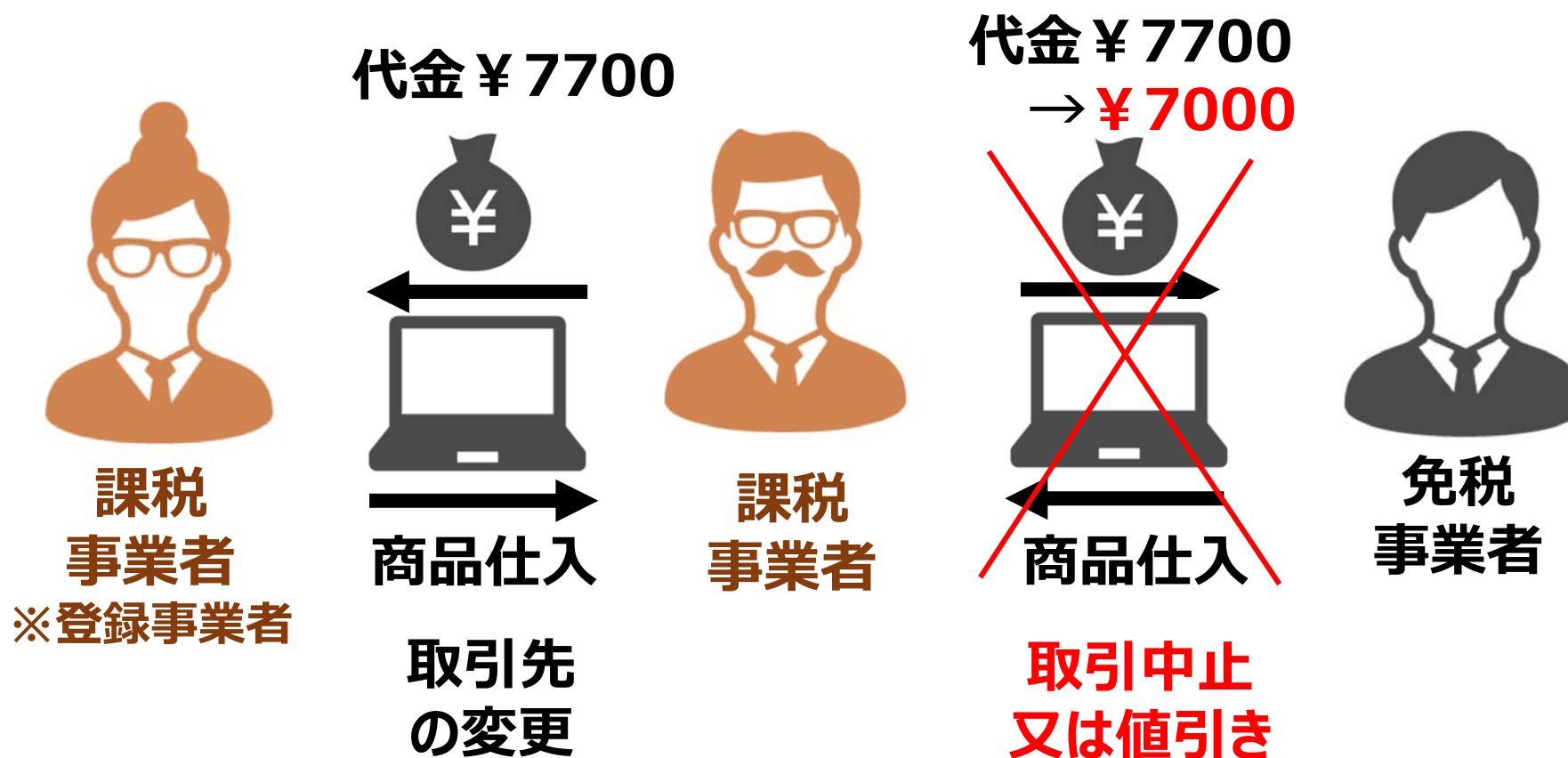
電磁的記録の提供



（電子帳簿保存法）

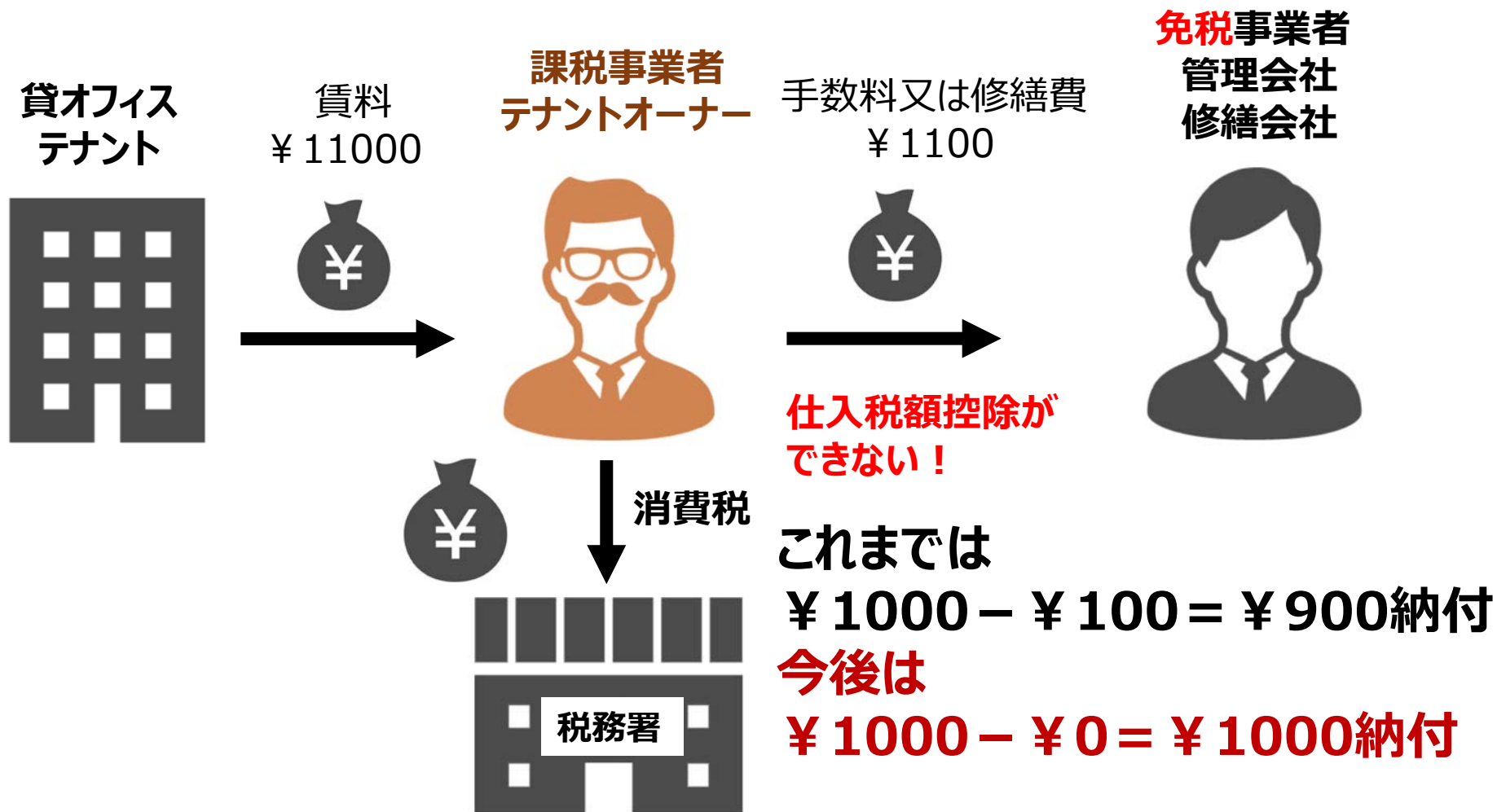
この制度により予想されること

インボイス制度により、これまで免税事業者から仕入れをしていた課税事業者が、①仕入れ先（取引先）を課税事業者に変更、又は②消費税相当額の値引きの要求をすることが予想されます。



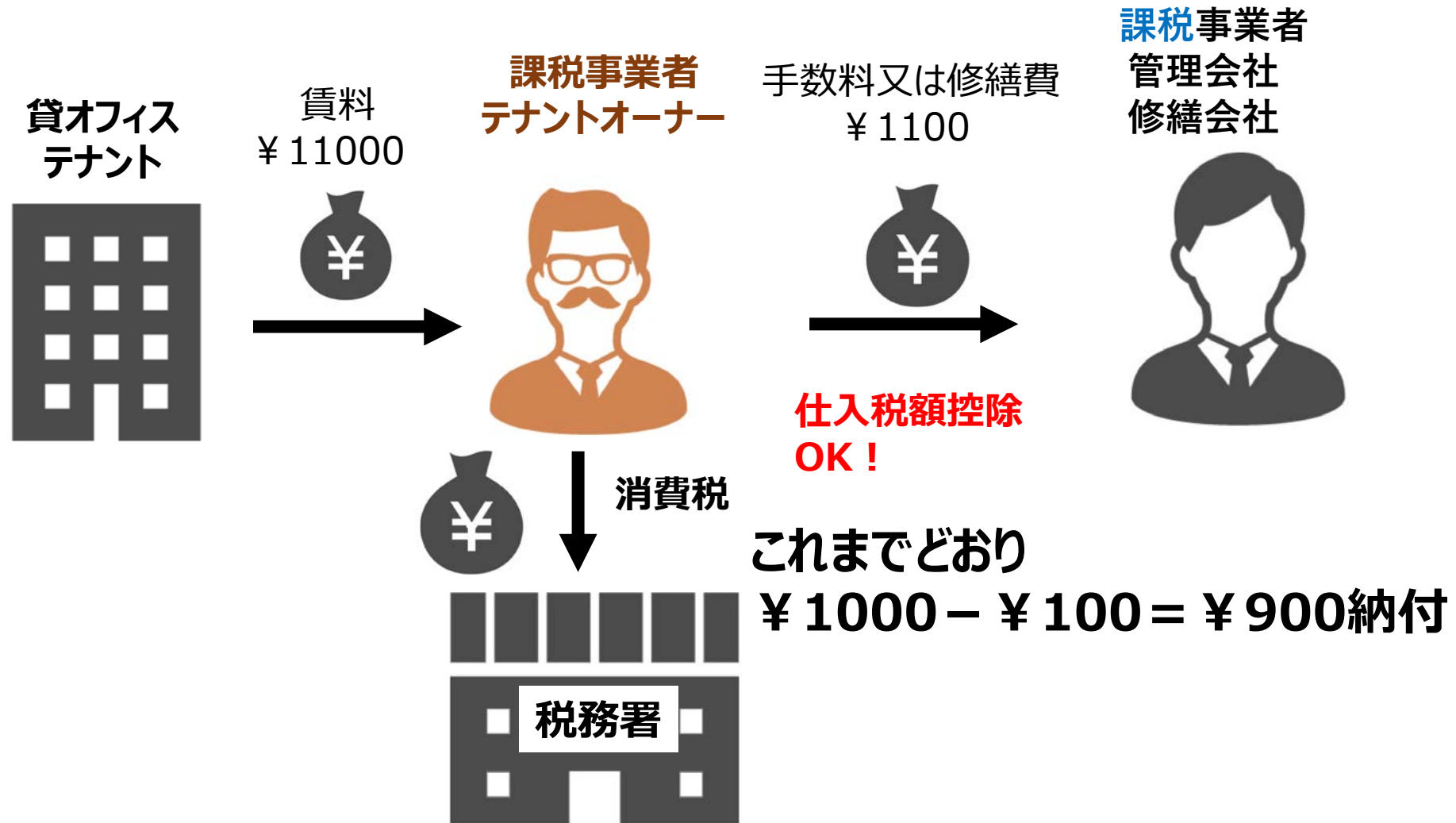
(例 1) 課税事業者のオーナーへの影響

免税事業者である管理会社、修繕会社と取引している場合



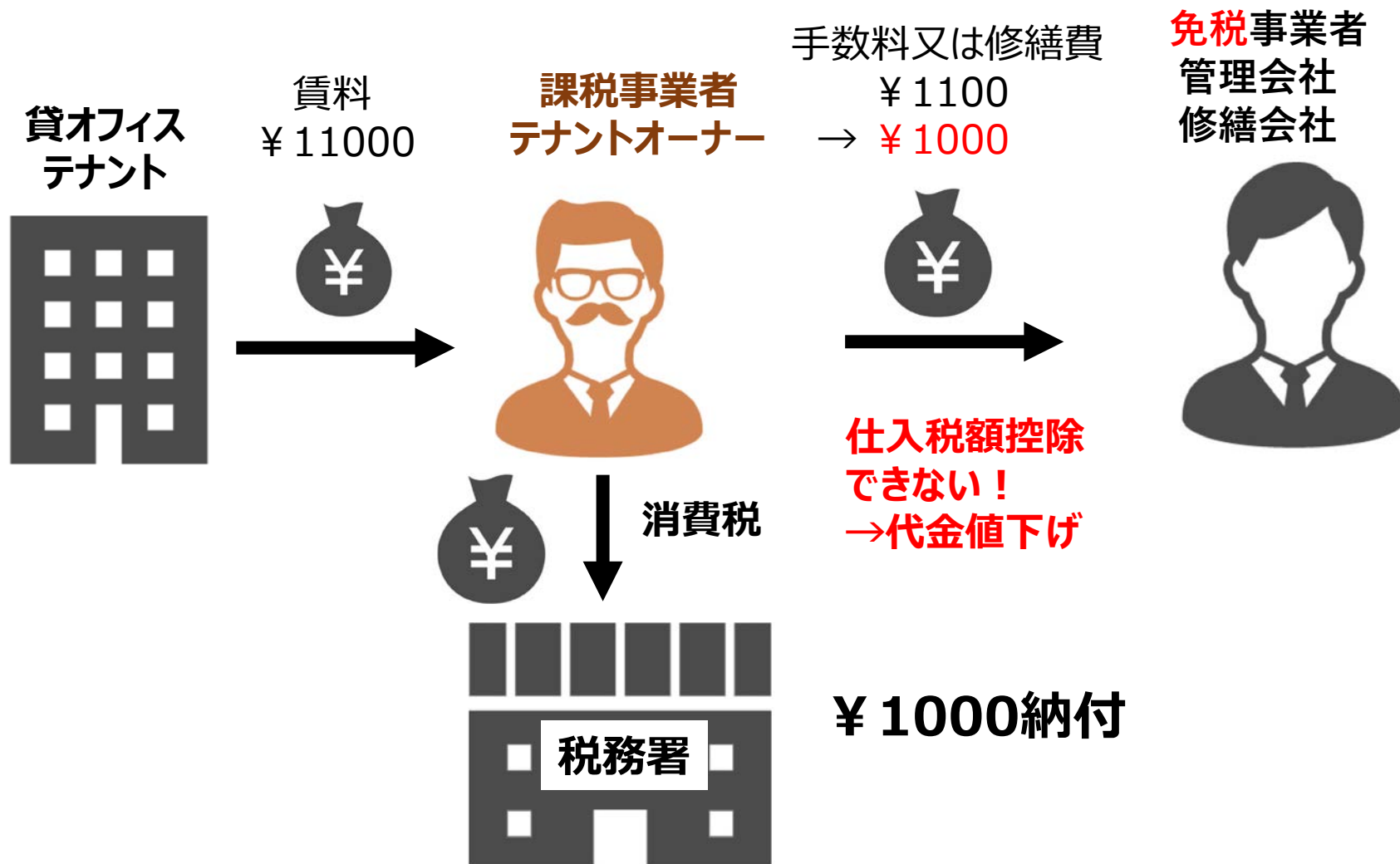
(例 1) 課税事業者のオーナーの対策

① 免税事業者から課税事業者の管理会社、修繕会社に変更する



(例 1) 課税事業者のオーナーの対策

② 免税事業者に対して代金の値下げを要求



(例2) 免税事業者のオーナー（駐車場）への影響

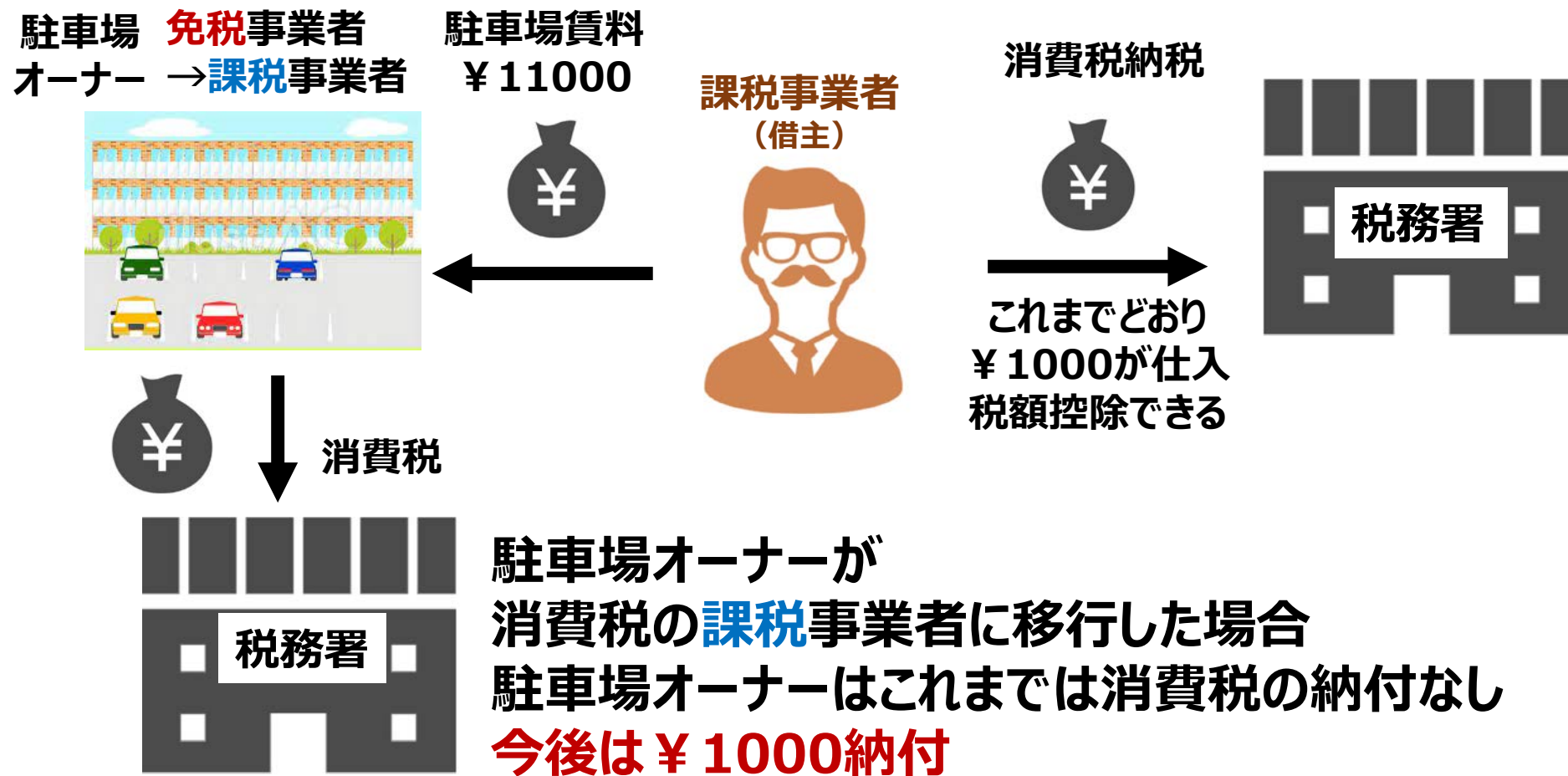
アパート以外に駐車場数台を税別で契約しているオーナーは
課税事業者の借主から
消費税相当額分の値引きを要求されやすくなる



これまでは借主は ¥1000 が仕入税額控除できた
今後は ¥1000 仕入税額控除できないため
借主から値引き又は退去の申し出が
発生しやすくなる

(例 2) 免税事業者のオーナー（駐車場）の対策

アパート以外に駐車場数台を税別で契約しているオーナーが
消費税の免税事業者から課税事業者へ移行する



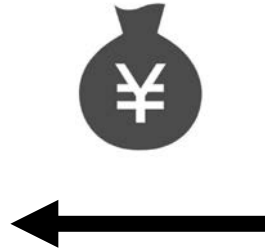
(例3) 免税事業者の建築業者（一人親方）への影響

一人親方の大工は
課税事業者の建築会社から取引の中止や
消費税相当額分の値引きを要求されやすくなる

免税事業者
建築業者
一人親方



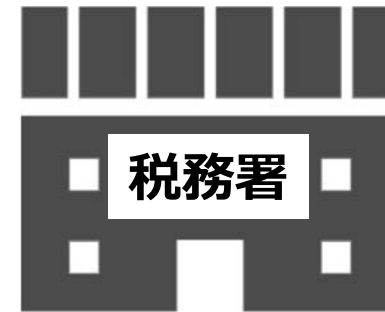
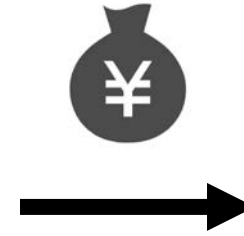
建築費
¥11000



課税事業者
建築会社



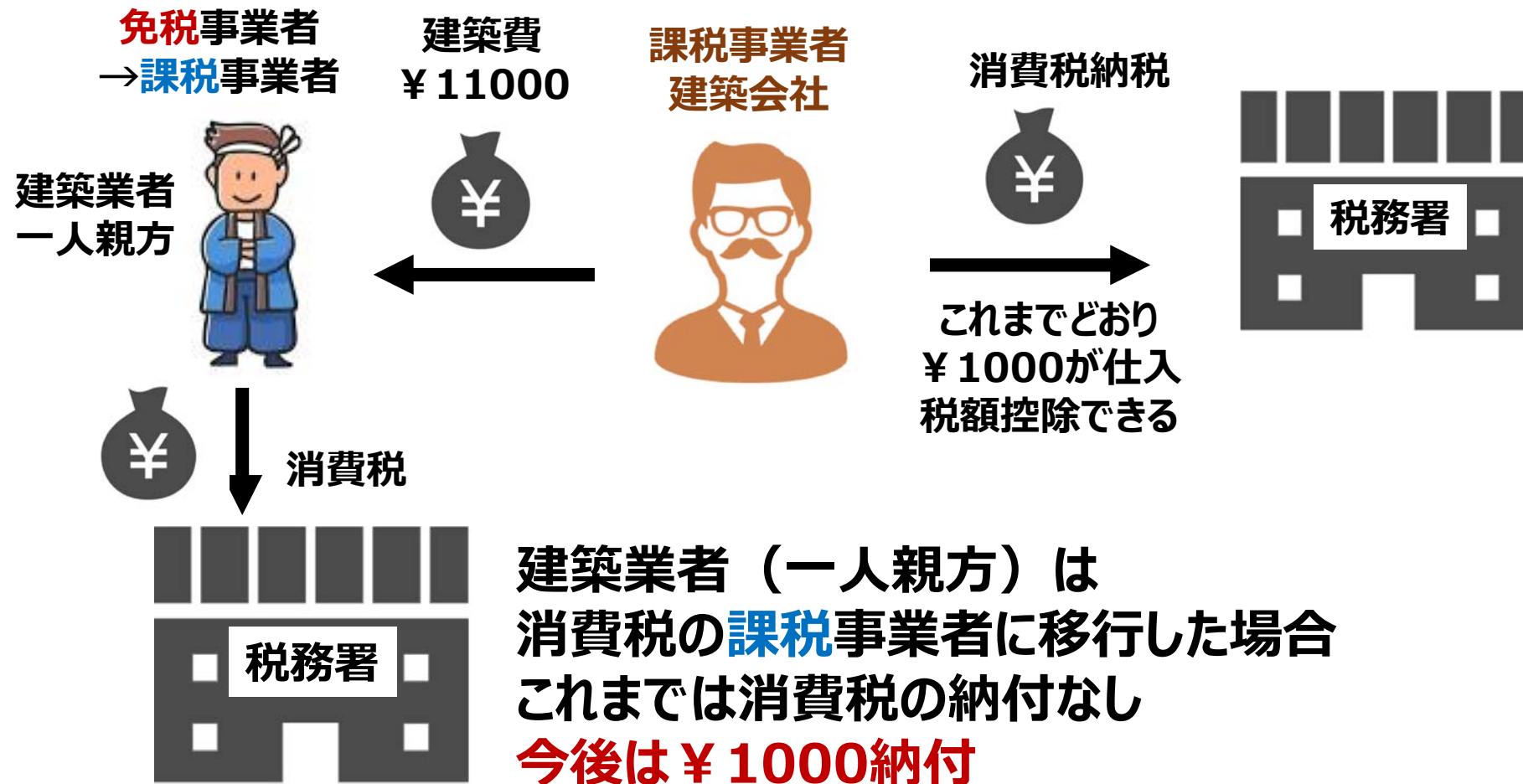
消費税納税



課税事業者の建築会社は、免税事業者への支払いについて
これまでは¥1000が仕入税額控除できた
今後は¥1000仕入税額控除できないため
取引先から値引き又は取引中止の申出が
発生しやすくなる

(例3) 免税事業者の建築業者（一人親方）の対策

一人親方の大工が
消費税の**免税**事業者から**課税**事業者へ移行する



(例4) 免税事業者の売主への影響(事業用建物等)

課税事業者の買主から取引の中止や
消費税相当額分の値引きを要求されやすくなる

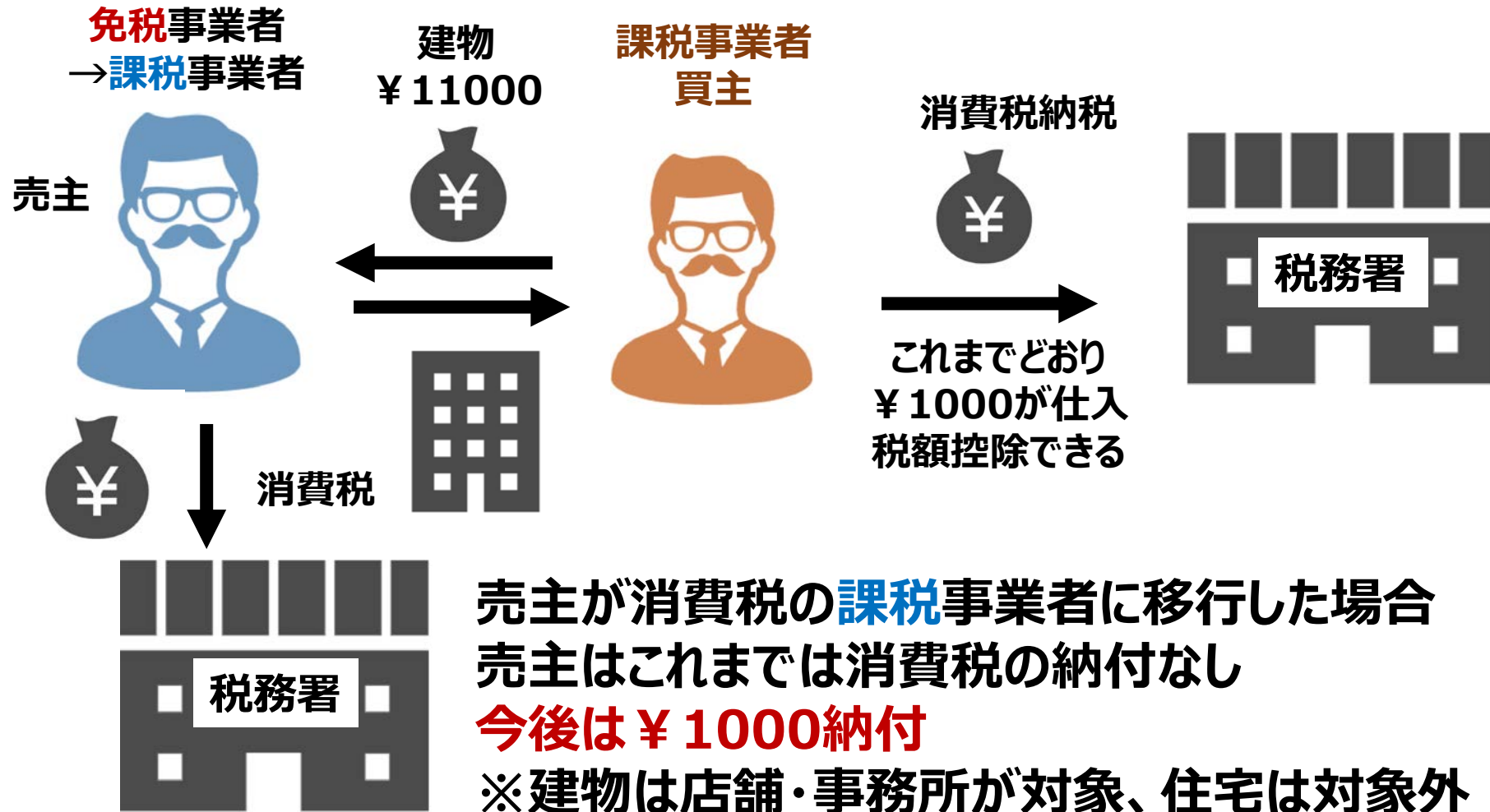


買主はこれまでは¥1000が仕入税額控除できた
今後は¥1000仕入税額控除できない※ため
取引先から値引き又は取引中止の申出が
発生しやすくなる

※宅建業者が棚卸資産として購入する場合は除く

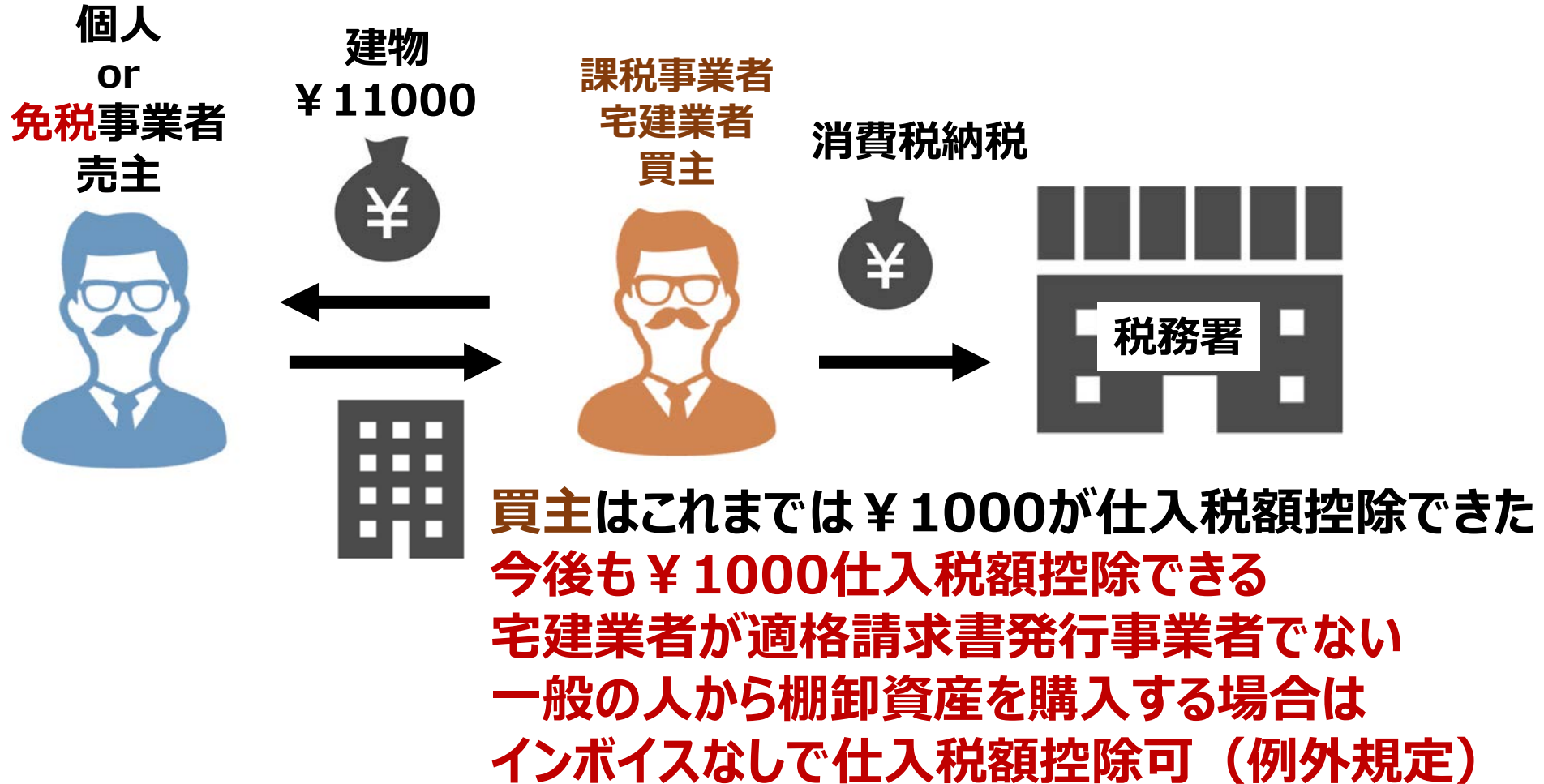
(例4) 免税事業者の売主の対策

売主が、消費税の**免税**事業者から**課税**事業者へと移行する



(例5) 免税事業者の売主への影響(マイホーム買取等)

マイホーム等（棚卸資産）の買取等については
宅建業者買主はインボイスの取り寄せは不要

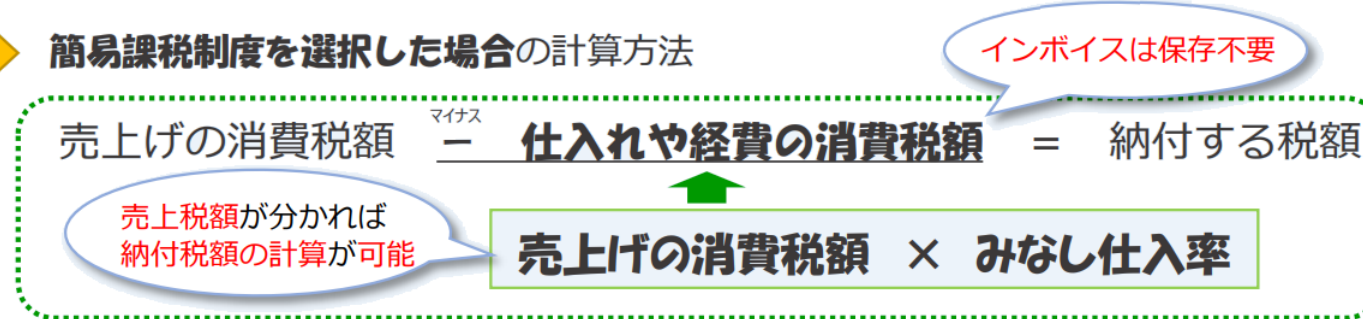


簡易課税制度

1. 簡易課税とは

①基準期間における課税売上高が5000万円以下であり、②簡易課税制度選択届出書を提出した場合、仕入税額＝売上の消費税額×業種別に設定されたみなし仕入率で計算される制度です

▶ 簡易課税制度を選択した場合の計算方法



(不動産業の場合の計算例)

$$(1) 1,000\text{円} \times 40\% = 400\text{円}$$

売上税額 みなし仕入率 仕入税額

$$(2) 1,000\text{円} - 400\text{円} = 600\text{円}$$

売上税額 仕入税額 納付税額

(みなし仕入率表)

事業区分	該当する事業	みなし仕入率
第一種	卸売業	90%
第二種	小売業	80%
第三種	建設業	70%
第四種	その他事業	60%
第五種	サービス業	50%
第六種	不動産業※	40%

※不動産仲介業・不動産管理業

簡易課税制度では、事務負担の軽減ができます。

※消費税申告の際に、仕入や経費の実額計算やインボイスの保存は不要です

簡易課税制度

2. 簡易課税制度：不動産業関連のみなし仕入率

表 不動産業関連の簡易課税方式の事業区分とみなし仕入れ率

業態	内容	事業区分	みなし仕入率
不動産仲介業	不動産の売買や賃貸を仲介	第6種	40%
建売販売業	自ら建築施工した住宅を販売	第3種	70%
	注文住宅を請負い、下請けに指示して建築施工させた住宅を販売	第3種	70%
不動産転売業	買い取った中古不動産にリフォームを行わずに、事業者へ販売	第1種	90%
	買い取った中古不動産にリフォームを行わずに、消費者へ販売	第2種	80%
	買い取った中古不動産にリフォームを行ったうえで販売	第3種	70%
不動産賃貸業	自己の所有する不動産を賃貸	第6種	40%
	賃借人から受け取った内装工事などのリフォーム代	第3種	70%
	賃借人から受け取った室内のクリーニング代	第5種	50%
不動産管理業	他者の所有する不動産を管理	第6種	40%

※全宅連・全宅保証発行「リアルパートナー」令和4年5月号より抜粋

簡易課税制度

3. 簡易課税制度に於ける納付税額計算例

①免税→課税化による事業者の消費税負担増(税込 9 9 0 万円／年で計算：**不動産業**の場合)

(**不動産業**の場合の計算例)

$$(1) 900\text{万円} \times 40\% = 360\text{万円}$$

売上額 みなし仕入率 仕入額

不動産業

不動産仲介業・不動産管理業

$$(2) (900\text{万円} - 360\text{万円}) \times 10\% = 54\text{万円}$$

売上額 仕入額 消費税率 納付税額

※消費税の簡易課税制度※

簡易課税制度の適用を受けられる事業者は、前々年（個人）又は前々事業年度（法人）の課税売上高が 5,000 万円以下である事業者です。
適用を受ける年度の前年度までに「消費税簡易課税制度選択届出書」の提出が必要。

⇒令和 5 年 3 月 3 1 日までに「適格請求書発行事業者の登録申請」と同時に、「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出すれば、令和 5 年より適用可能。

○ 簡易課税制度は、課税事業者の約 35%の事業者が、そのうち個人事業者である課税事業者については約 55%の事業者が適用を受けています。

(参考) 令和 2 年度国税庁統計年報より 簡易課税適用者数 約 114 万者 / 課税事業者数 約 318 万者 = 約 35%
(うち個人事業者: 約 64 万者 / 約 114 万者 = 約 55%)

簡易課税制度

②免税→課税化による事業者の消費税負担増(税込 990万円／年で計算：**建設業**の場合)

(**建設業**の場合の計算例)

$$(1) 900\text{万円} \times 70\% = 630\text{万円}$$

売上額 みなし仕入率 仕入額

$$(2) (900\text{万円} - 630\text{万円}) \times 10\% = 27\text{万円}$$

売上額 仕入額 消費税率 納付税額

建設業:大工工事、とび、土工
コンクリート工事、鉄骨・鉄筋工事
左官工、板金、塗装、内装、屋根、防水
工事、解体業
電気工事、冷暖房工事、給排水工事
エレベーター等工事

※上記②の**建設業**のうち、
加工賃その他これに類する料金を対価とする役務の提供を行う事業(材料支給施工など)
みなし仕入率 ⇒ **60%** 材料支給の職方は注意！

③免税→課税化による事業者の消費税負担増(税込 990万円／年で計算：**サービス業**の場合)

(**サービス業**の場合の計算例)

$$(1) 900\text{万円} \times 50\% = 450\text{万円}$$

売上額 みなし仕入率 仕入額

$$(2) (900\text{万円} - 450\text{万円}) \times 10\% = 45\text{万円}$$

売上額 仕入額 消費税率 納付税額

サービス業:ビルメンテナンス業、
床磨き業、ガラス拭き業、住宅
消毒業、害虫駆除業、ビル清掃業
ディスプレイ業、看板業、ペンキ
等のサービス業
金融業、保険業

★令和5年度税制改正（※令和5年1月現在）

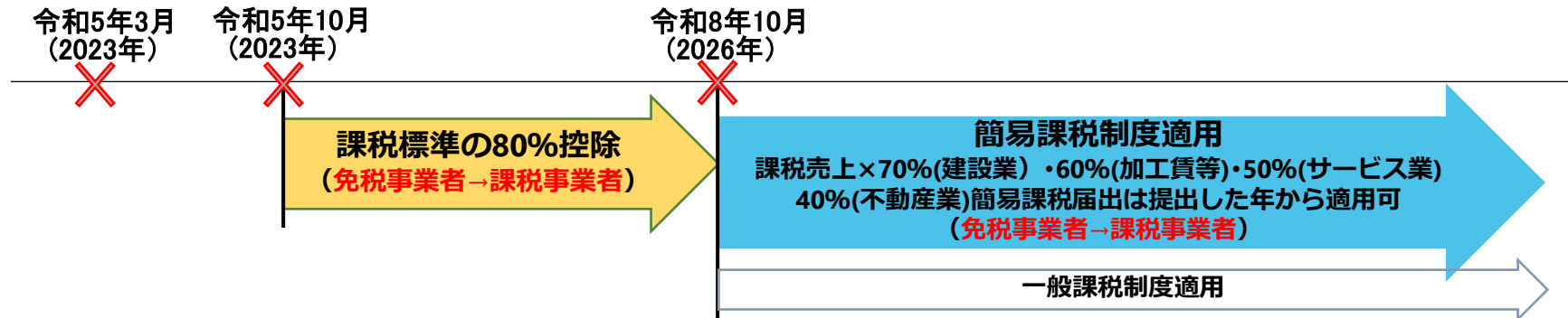
◎消費税：令和5年度税制改正

令和5年度税制改正大綱で新設される追加予定の優遇措置

1. 適格請求書発行事業者に係る優遇措置

免税事業者が適格請求書発行事業者となった場合等、令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間については、その課税期間における課税標準の80%を控除することにより、納付税額を当該課税標準額に対する消費税額の20%とすることができる。

また、その事業者が翌課税期間中に簡易課税制度選択届出書を提出した場合、提出した日の属する課税期間から簡易課税制度適用可能に。



2. 基準期間課税売上1億円以下の課税事業者の1万円未満の保存義務特例

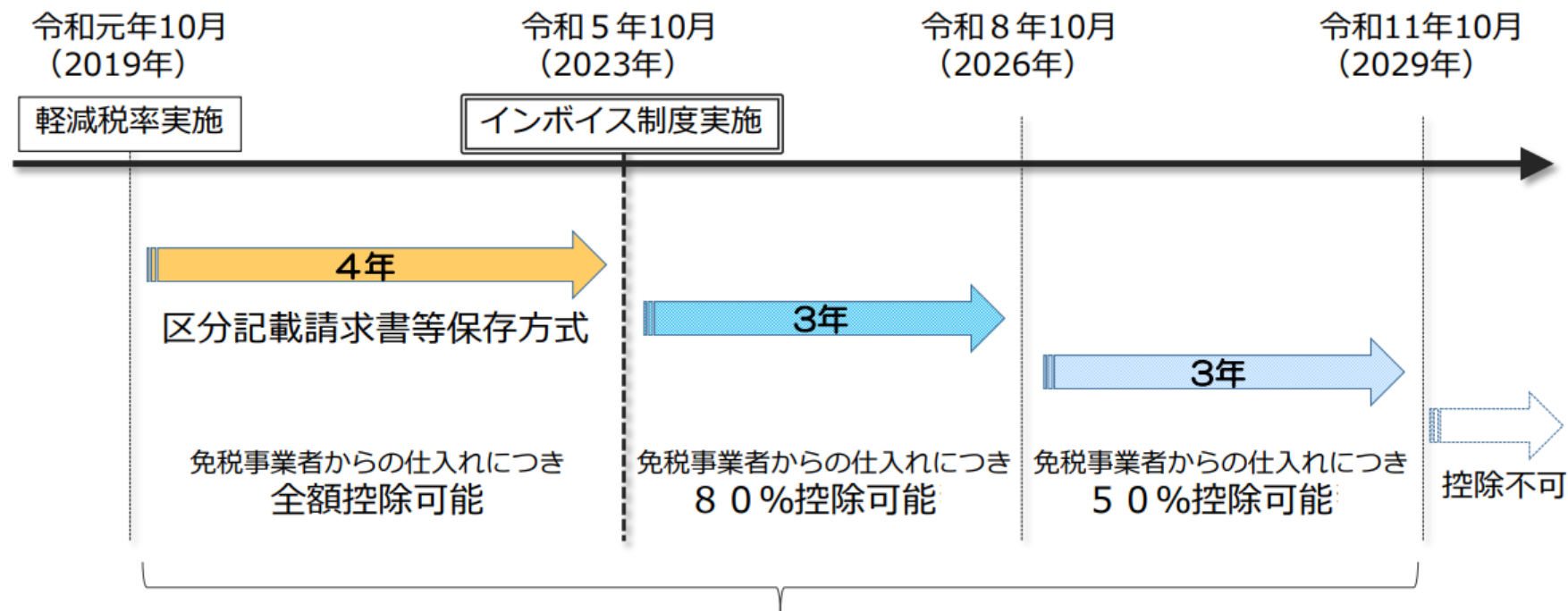
基準期間課税売上1億円以下の適格請求書発行事業者は1万円未満の課税仕入れについては、令和11年9月30日まで、一定の帳簿のみの保存で仕入税額控除を認める優遇措置を講ずる。

3. 売り上げに係る対価の返還等に係る税込価額が1万円未満請求書発行免除

1万円未満の売上値引きや手数料差引振込については適格請求書発行不要。

経過措置

- インボイス制度の実施後は、免税事業者や消費者など、適格請求書発行事業者以外から行った課税仕入れに係る消費税額を控除することができなくなる。
- しかし、激変緩和の観点から、免税事業者等からの仕入れについても、インボイス制度実施後6年間は仕入税額相当額の一定割合を控除可能な経過措置が設けられている。



インボイス制度の実施に当たり、10年間の経過措置期間を設けている
(免税事業者はこの間に、課税事業者への転換の要否を見極めながら対応を検討)

登録を受けるかどうか

売上先からインボイスの交付を求められるか、検討・確認をしてみましょう

- **課税事業者**である売上先は、仕入税額控除のため、あなたが交付するインボイスが**必要**です
- 課税事業者であっても**簡易課税制度を選択**している売上先は、インボイスが**不要**です
- **消費者、免税事業者**である売上先は、インボイスが**不要**です

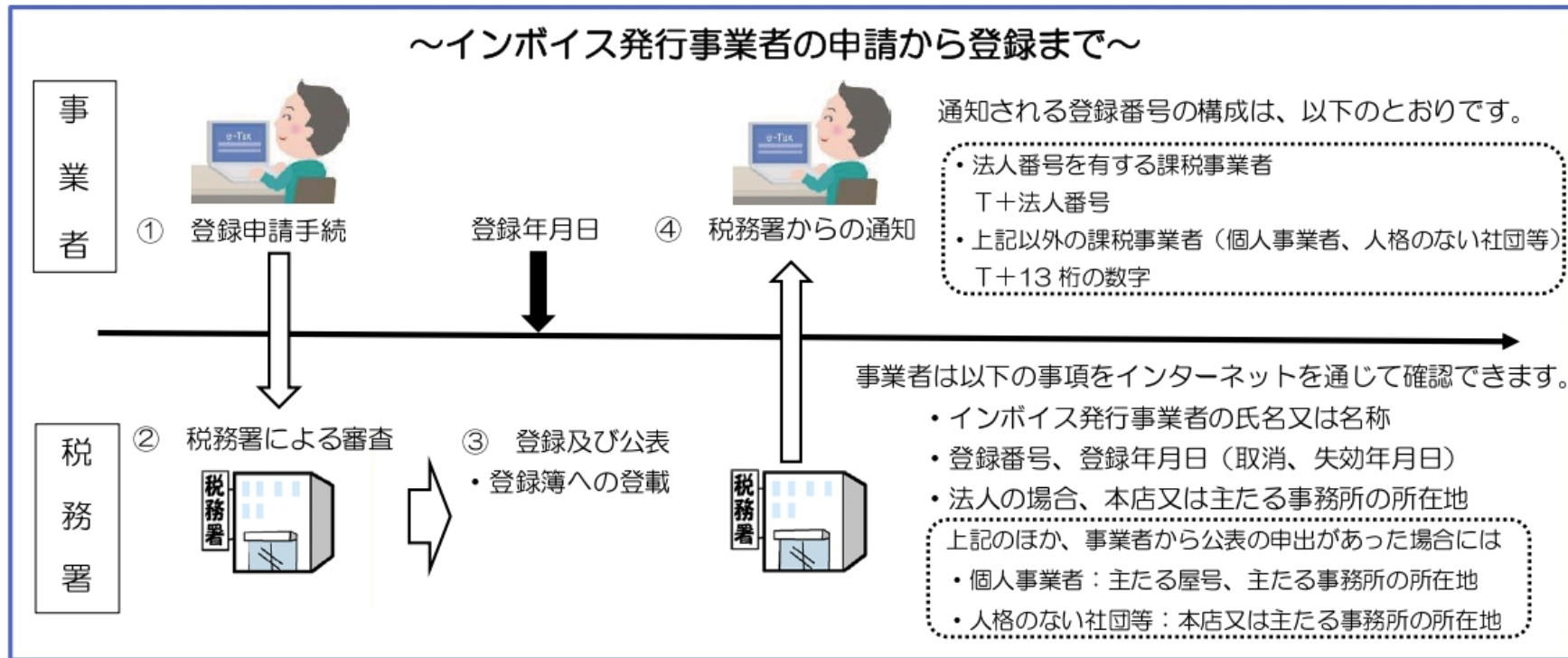
登録を受けた場合と受けなかった場合について、考えてみましょう

- 登録を受けた場合は、インボイスが交付でき、課税事業者として消費税の申告が必要です
- 登録を受けない場合は、インボイスを交付できませんが、課税事業者となる必要はありません
なお、売上先は、経過措置期間は仕入税額の一部が控除できます（経過措置終了後は控除できません）
- 必要に応じて、取引先（売上先や仕入先）と取引条件の見直しを相談するなども検討しましょう
また、逆に、取引先から相談を受ける場合もあり得ます

◆ **登録を受けるかどうかは事業者の任意です**

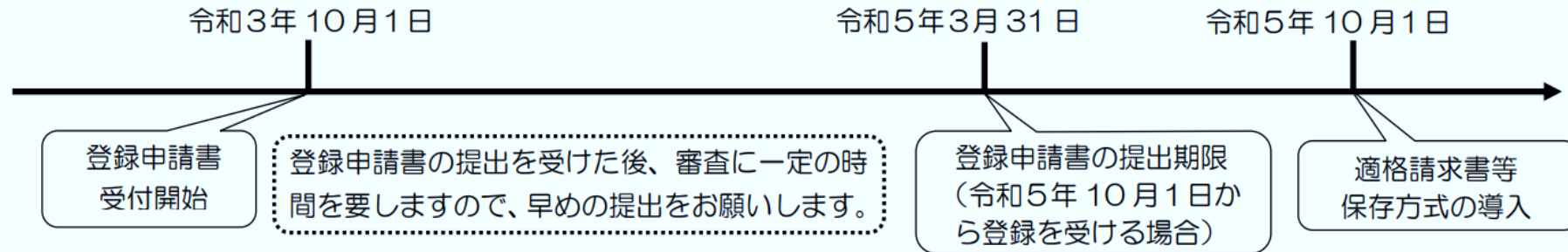
適格請求書発行事業者の申請から登録まで

- ・適格請求書を交付できるのは、適格請求書発行事業者のみです
- ・適格発行事業者になるためには、税務署長に「登録申請書」を提出し登録を受ける必要があります。
- ・適格請求書発行事業者は課税事業者である必要があるため、基準期間の課税売上高が1000万円以下でも課税事業者です。



登録申請スケジュール

登録申請書は、令和3年10月1日から提出可能です。適格請求書等保存方式が導入される令和5年10月1日から登録を受けるためには、原則として、令和5年3月31日まで（ただし、困難な事情がある場合には、令和5年9月30日まで）に登録申請書を提出する必要があります。



令和5年10/1から施行、登録事業者になるには施行開始までに次の手続きが必要

1. 「適格請求書発行事業者」の登録申請

令和5年10月1日から事業者となるためには、令和5年3月31日までに「適格請求書発行事業者」の登録申請が必要。期限を過ぎて登録申請をした場合、10月1日からではなく翌事業年度からしか適格請求書を発行することができない。

なお、登録申請に伴う経過措置として期限内に登録申請をした免税事業者は、次の「消費税課税事業者選択届出書」の提出が不要になる。

※令和5年度税制改正大綱により、免税事業者が当該課税期間の初日から適格請求書発行事業者の登録申請する場合について等の提出期限緩和措置あり。

2. 「消費税課税事業者選択届出書」の提出

免税事業者が令和5年4月1日以降に「適格請求書発行事業者」の登録申請をする場合には、「消費税課税事業者選択届出書」を提出しなければならない。

3. 「消費税簡易課税制度選択届出書」の提出(簡易課税が有利な場合のみ)

インボイス制度 Q&A

Q1:現在免税事業者ですが、そのまま免税事業者の場合、影響は？

A1:

(1) 免税事業者・簡易課税の売上先がある場合、影響ありません。

インボイス制度の実施後も、免税事業者の売上先が以下のどちらかに当てはまる場合は、取引への影響は生じないと考えられます。

- ① 売上先が消費者又は免税事業者である場合
消費者や免税事業者は仕入税額控除を行わないため、インボイスの保存を必要としないからです。
- ② 売上先の事業者が簡易課税制度を適用している場合
簡易課税制度を選択している事業者は、インボイスを保存しなくても仕入税額控除を行うことができます。

そのほか、非課税売上げに対応する仕入れについては仕入税額控除を行うことができませんので、例えば医療や介護など、消費税が非課税とされるサービス等を提供している事業者に対して、そのサービス等のために必要な物品を販売している場合なども、取引への影響は生じないと考えられます。

インボイス制度 Q&A

(2) 課税事業者の売上先がある場合、影響があります。

売上先が課税事業者である場合、その課税事業者は免税事業者からの仕入れについて、原則、仕入税額控除ができないこととなります。

しかし、取引への影響に配慮して経過措置が設けられており、免税事業者からの仕入れについても、制度実施後3年間は消費税相当額の8割、その後の3年間は5割を仕入税額控除が可能とされています。

また、免税事業者等の小規模事業者は、売上先の事業者と比して取引条件についての情報量や交渉力の面で格差があり、取引条件が一方的に不利になりやすい場合も想定されます。このような状況下で、売上先の意向で取引条件が見直される場合、その方法や内容によっては、売上先は独占禁止法又は下請法若しくは建設業法により問題となる可能性があります。

なお、インボイス制度の実施を契機として、売上先から取引条件の見直しについて相談があった場合は、免税事業者も自らの仕入れに係る消費税を負担していることを踏まえつつ、以上の点も念頭に置いて、売上先と交渉をするなど対応をご検討ください。

インボイス制度 Q&A

Q2: 免税事業者が課税事業者を選択した場合はどのようなになる？

A2: 課税事業者として消費税の申告・納税の必要があります。

課税事業者を選択した場合、消費税の申告・納税等が必要となります。

なお、インボイス制度の実施後も、基準期間（個人事業者の場合は前々年、法人の場合は前々事業年度）における課税売上高が 5,000 万円以下の事業者は事前に届出を提出することで簡易課税制度を適用できます。簡易課税制度は中小事業者の事務負担への配慮から設けられている制度であり、売上げに係る消費税額にみなし仕入率を乗じることにより仕入税額を計算することができますので、仕入れの際にインボイスを受け取り、それを保存する必要はありません。

また、課税事業者（簡易課税制度を選択している場合を含む）がインボイスを発行する場合は、所轄の税務署長への登録申請や、売上先に発行する請求書等の様式への登録番号等の追加、売上先へのインボイスの交付、その写しの保存などが必要となります。インボイスには消費税率や消費税額が記載されるため、売手は納税が必要な消費税額を受け取り、買手は納税額から控除される消費税額を支払うという対応関係が明確となり、消費税の転嫁がしやすくなる面もあると考えられます。その他、課税事業者を選択した場合には、消費税法令に基づき、帳簿書類について原則 7 年間保存する必要があります。

インボイス制度 Q&A

Q3:課税事業者が免税事業者と取引する場合の留意点は？

A3:①簡易課税を選択している場合＝仕入先に留意する必要なし

:②一般課税の場合＝制度実施後一定期間は仕入税額控除あり

簡易課税制度を適用している場合は、インボイス制度の実施後も、インボイスを保存しなくても仕入税額控除を行うことができますので、仕入先との関係では留意する必要はありません。

簡易課税制度を適用していない場合、取引への影響に配慮して経過措置が設けられており、免税事業者からの仕入れについても、制度実施後3年間は消費税相当額の8割、その後の3年間は5割を仕入税額控除が可能とされています（P32参照）。

なお、免税事業者等の小規模事業者は、売上先の事業者と比して取引条件についての情報量や交渉力の面で格差があり、取引条件が一方的に不利になりやすい場合も想定されます。このような状況の下で取引条件を見直す場合、その設定方法や内容によっては、独占禁止法又は下請法若しくは建設業法により問題となる可能性があります。具体的に問題となりうる行為については、免税事業者からの仕入れについて、インボイス制度の実施に伴う対応を検討するに当たっては、以上の点も念頭に置きつつ、仕入先とよくご相談ください。また、免税事業者である仕入先との取引条件を見直すことが適当でない場合に、仕入税額控除を行うことができる額が減少する分について、原材料費や諸経費等の他のコストとあわせ、販売価格等に転嫁することが可能か、自らの売上先等と相談することも考えられます。

インボイス制度 Q&A

Q4:課税事業者が新たな相手と取引する場合の留意点は？

A4:①簡易課税を選択している場合＝仕入先に留意する必要なし
:②一般課税の場合＝適格請求書発行事業者か確認の必要あり

簡易課税制度を適用している場合は、インボイス制度の実施後も、インボイスを保存しなくても仕入税額控除を行うことができますので、仕入先との関係で留意する必要はありません。

また、一般課税の場合は、インボイス制度の実施後は、取引条件を設定するに当たり、相手が適格請求書発行事業者かを確認する必要があると考えられます。免税事業者からの仕入れは仕入税額控除ができないため、免税事業者から仕入れを行う場合は、設定する取引価格が免税事業者を前提としたものであることを、互いに理解しておく必要もあると考えられます。例えば、免税事業者である仕入先に対して、「税抜」や「税別」として価格を設定する場合には、消費税相当額の支払いの有無について、互いに認識の齟齬がないよう、ご留意ください。また、具体的な取引価格の設定に当たっては、取引への影響に配慮して経過措置が設けられていることなど、P32の内容もご参照ください。

インボイス制度 Q&A

Q5:仕入先免税事業者とインボイス実施を契機として取引見直しを検討しているが、独占禁止法等でどのような行為が問題となるか？

A5:契約の当事者判断に委ねられるが、情報量や交渉力で格差があり、不利な場合も想定されるので、優越的地位で不当に不利益を与えないよう注意が必要。

「優先的地位の濫用」に該当する場合

- ①取引価格の引き下げ
双方合意のない一方的な値下げ要請など
- ②商品・役務の成果物の受領拒否、返品
免税事業者の責めに帰すべき理由がない成果物の受領拒否、返品など
- ③協賛金等の負担の要請等
インボイス制度実施を契機として取引と別途、協賛金、販売促進費等の負担を要請する行為など
- ④購入・利用強制
インボイス制度実施を契機として商品・役務の購入要請など
- ⑤取引の停止
一方的に低い価格を設定し、これに応じない相手方との取引を停止する場合など
- ⑥登録事業者になるような恣意等
取引先の免税事業者に対し、課税事業者になるよう要請 ⇒問題なし
課税事業者にならなければ取引価格を引き下げる、契約を打ち切るなどを一方的に通告する場合など

独占禁止法に抵触する行為に、注意が必要です。

インボイス（適格請求書）制度の注意点まとめ

- ①**売手がインボイス発行事業者**となって、買手に**インボイスを交付**しなければなりません。
- ②インボイスには、**登録番号、税率ごとに区分して合計した対価の額、適用税率（10%、8%）、税率毎に区分した消費税額等**を記載しなければなりません。
- ③**消費税の端数処理**は、商品ごとではなく、**1つの請求書単位**で行うようシステム変更する必要があります。
- ④**売手**は交付した**インボイスの写しを保管**しなければなりません。
- ⑤**買手**は交付を受けた**インボイスを保管**しなければなりません。
インボイスの保管がない場合には、**仕入税額控除が受けられません**。
- ⑥**買手**は**免税事業者からの仕入について継続するか、値段をどうするか**（消費税分の値下等）を**検討**する必要があります。
- ⑦**自社が免税事業者の場合、インボイス発行事業者（登録事業者）となるか**検討する必要があります。
登録番号を取得した場合、基準期間の課税売上高が1000万円以下であっても**消費税の申告納税が必要となります**。
- ⑧**免税事業者からの課税仕入は仕入税額控除できないのが原則**ですが、**段階的に控除ができなくなる**（最初3年間80%控除、次の3年間50%控除）という**経過措置6年間**があります。

インボイス制度についての相談窓口①

インボイスコールセンター (インボイス制度電話相談センター)



インボイス制度に関する一般的なご質問やご相談をフリーダイヤルで受け付けています。

電話番号 0120-205-553 (無料)

受付時間 9:00~17:00 (土日祝除く)

※ 消費税の軽減税率制度についての一般的なご質問やご相談も、従来と同様にコールセンターで受け付けています。

音声ガイダンスに沿ってお知りになりたい内容の番号を選択してください。

インボイス制度の
登録申請について
知りたい方
→ 「1」

インボイス制度の
内容について
知りたい方
→ 「2」

軽減税率制度に
ついて知りたい方
→ 「3」

- 消費税に関する一般的なご相談（制度や法令等の解釈・適用についてのご相談や手続案内など）については、各国税局に設置する「**国税局電話相談センター**」において、国税局の職員がお答えしています。
電話相談を希望される方は、「**所轄の税務署**」にお電話いただき、音声ガイダンスに沿って「1」を選択してください。
- 個別相談（関係書類等により具体的な事実等を確認する必要がある相談）を希望される方については、「**所轄の税務署**」において面接にて相談をお受けしています。
面接相談を希望される方は、あらかじめ「**所轄の税務署**」に電話（音声ガイダンスに沿って「2」を選択してください。）により面接日時等をご予約いただくようお願いいたします。

インボイス制度及び消費税の軽減税率制度に関する情報については、
国税庁ホームページ（www.nta.go.jp）の「消費税の軽減税率制度・
適格請求書等保存方式（いわゆるインボイス制度）」をご覧ください。

※ 右のコードからご覧になれます。

コード



〈令和5年1月〉国税庁

←国税庁リーフレット

★ 国税庁 インボイス制度 特設サイト



<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>



インボイス制度についての相談窓口②

管轄地域	各局（所）	住所	電話番号
北海道	札幌国税局 インボイス登録センター	〒063-8540 札幌市西区 発寒4条1丁目7番1号	011-555-3352
青森県・岩手県・ 宮城県・秋田県・ 山形県・福島県	仙台国税局 インボイス登録センター	〒980-8430 仙台市青葉区 本町3丁目3番1号 仙台合同庁舎A棟	022-217-6703
茨城県・栃木県・ 群馬県・埼玉県・ 新潟県・長野県	関東信越国税局 インボイス登録センター	〒344-8680 春日部市 大沼2丁目12番地1	048-876-8565
千葉県・東京都・ 神奈川県・山梨県	東京国税局 インボイス登録センター	〒262-8514 千葉市花見川区 武石町1丁目520番地	043-306-5635
富山県・石川県・ 福井県	金沢国税局 インボイス登録センター	〒920-8527 金沢市戸水2丁目30番地 (金沢国税局戸水分庁舎)	0570-03-8161
岐阜県・静岡県・ 愛知県・三重県	名古屋国税局 インボイス登録センター	〒461-0001 名古屋市東区 泉1丁目17番8号	052-747-4068
滋賀県・京都府・ 大阪府・兵庫県・ 奈良県・和歌山県	大阪国税局 インボイス登録センター	〒550-8526 大阪市西区川口2丁目7番9号	06-6585-2260
鳥取県・島根県・ 岡山県・広島県・ 山口県	広島国税局 インボイス登録センター	〒730-8521 広島市中区上八丁堀6番30号 広島合同庁舎1号館	082-577-7618
徳島県・香川県・ 愛媛県・高知県	高松国税局 インボイス登録センター	〒760-0018 高松市天神前2番10号 高松国税総合庁舎	087-806-0160
福岡県・佐賀県・ 長崎県	福岡国税局 インボイス登録センター	〒810-8659 福岡市中央区 天神4丁目8番28号	092-791-1712
熊本県・大分県・ 宮崎県・鹿児島県	熊本国税局 インボイス登録センター	〒862-8686 熊本市東区 東町3丁目2番53号	096-369-5577
沖縄県	沖縄国税事務所 インボイス登録センター	〒900-8554 那覇市旭町9番地 沖縄国税総合庁舎	098-943-1654

《インボイス登録センター一覧表》※令和4年9月1日時点

※「インボイス登録センター」では、制度に関する相談の受付はしていません。
別途、以下のコールセンターへお問合せください。

▶ 軽減・インボイスコールセンター TEL : 0120-205-553
※受付時間は、9:00~17:00（土日祝除く）

★インボイス制度に関する令和5年度税制改正について

令和4年12月23日に閣議決定された「令和5年度税制改正大綱」において、インボイス制度についての各種負担軽減措置案が示されています。

国会での審議を経て、可決・成立後に施行されます。

本セミナーにおいても、いくつかの項目については紹介させていただきましたが、詳しくは、財務省や国税庁のホームページのインボイス制度に関する該当ページ等にてご確認ください。

【参考】 ※下記URLは令和5年3月末時点のものです。変更や削除等される場合があります

■財務省HP 「インボイス制度の改正案について」

https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/consumption/invoice/index.html



■国税庁HP 「申請手続（登録申請書の令和5年4月1日以後の提出について）」

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_shinei.htm



講師紹介

菊地 則夫 税理士（税理士法人スマートシンク 代表）



1968年東京都生まれ。成城大学経済学部卒、日本大学大学院法学研究科卒。
税理士となつてからは不動産税務に特化し、多くの講演やセミナー講師を務める。
不動産の可能性を見出すことを得意分野とし、特に不動産組み替えや相続対策の
税務は独特の手法でクライアントの評価も高い。「あの人に出会えて良かった・・・
と言って頂ける税理士でありたい」をモットーとする。
主な著書／「らくらく個人事業 開業のすべてが判る本」「らくらく株式会社設
立&経営のすべてがわかる本」「らくらく小さな会社と個人事業の消費税がわかる
本」「マイホームの税金対策」「不動産産業実務の手引 別巻」



〒160-0023

東京都新宿区西新宿 1－8－1 新宿ビルディング 6 階

<https://smtt.co.jp/>

